



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 558 931
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 536 298	17 501 199
Sum inntekter		19 536 298	17 501 199
Kostnader			
Lønnskostnad		439 285	439 285
Annen driftskostnad		16 640 277	13 906 036
Sum kostnader		17 079 562	14 345 321
Driftsresultat		2 456 735	3 155 878
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		281 837	92 438
Sum finansinntekter		281 837	92 438
Annen finanskostnad		2 536 617	1 437 730
Sum finanskostnader		2 536 617	1 437 730
Netto finans		-2 254 780	-1 345 292
Resultat før skattekostnad		201 956	1 810 586
Årsresultat		201 956	1 810 586
Totalresultat		201 956	1 810 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 956	1 810 586
Sum overføringer og disponeringer		201 956	1 810 586



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 147 490	46 147 490
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		46 147 491	46 147 491
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		130 931	315 694
Sum finansielle anleggsmidler		130 931	315 694
Sum anleggsmidler		46 278 422	46 463 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 014
Andre fordringer		555 889	484 806
Sum fordringer		555 889	485 820
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 768 622	12 580 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 768 622	12 580 494
Sum omløpsmidler		12 324 511	13 066 314
SUM EIENDELER		58 602 933	59 529 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital		29 300	29 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 178 763	5 380 718
Sum opptjent egenkapital		-5 178 763	-5 380 718
Sum egenkapital		-5 149 463	-5 351 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 995 995	55 444 168
Øvrig langsiktig gjeld		8 810 069	8 995 821
Sum annen langsiktig gjeld		62 806 064	64 439 989
Sum langsiktig gjeld		62 806 064	64 439 989
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		364 383	11 545
Leverandørgjeld		581 949	429 384
Sum kortsiktig gjeld		946 332	440 929
Sum gjeld		63 752 396	64 880 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 602 933	59 529 499



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398544

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 558 931
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 536 298	17 501 199
Sum inntekter		19 536 298	17 501 199
Kostnader			
Lønnskostnad		439 285	439 285
Annen driftskostnad		16 640 277	13 906 036
Sum kostnader		17 079 562	14 345 321
Driftsresultat		2 456 735	3 155 878
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		281 837	92 438
Sum finansinntekter		281 837	92 438
Annen finanskostnad		2 536 617	1 437 730
Sum finanskostnader		2 536 617	1 437 730
Netto finans		-2 254 780	-1 345 292
Resultat før skattekostnad		201 956	1 810 586
Årsresultat		201 956	1 810 586
Totalresultat		201 956	1 810 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 956	1 810 586
Sum overføringer og disponeringer		201 956	1 810 586



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 147 490	46 147 490
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
---	--	---	---

Sum varige driftsmidler		46 147 491	46 147 491
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		130 931	315 694
------------------	--	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler		130 931	315 694
-------------------------------	--	---------	---------

Sum anleggsmidler		46 278 422	46 463 185
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer			1 014
-----------------	--	--	-------

Andre fordringer		555 889	484 806
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		555 889	485 820
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 768 622	12 580 494
-------------------------------------	--	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 768 622	12 580 494
---	--	------------	------------

Sum omløpsmidler		12 324 511	13 066 314
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		58 602 933	59 529 499
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital	29 300	29 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 178 763	5 380 718
Sum opptjent egenkapital	-5 178 763	-5 380 718
Sum egenkapital	-5 149 463	-5 351 418
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	53 995 995	55 444 168
Øvrig langsiktig gjeld	8 810 069	8 995 821
Sum annen langsiktig gjeld	62 806 064	64 439 989
Sum langsiktig gjeld	62 806 064	64 439 989
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	364 383	11 545
Leverandørgjeld	581 949	429 384
Sum kortsiktig gjeld	946 332	440 929
Sum gjeld	63 752 396	64 880 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 602 933	59 529 499



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 432

Øvre Haugen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øvre Haugen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/432>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye vinduer /verandadør.
7. Vaktmestertjeneste
8. Bedre vaktmesterfirma.
9. Fart motorferdsel
10. Nytt punkt til husordensreglene
11. Generalforsamling
12. Årsmøte
13. Utekatt
14. Innglasset balkong
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



17. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Haugen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne solheim, OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Merete Pedersen og Øyvind Myhre er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0432 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 385 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 385 000.

Sak 6

Nye vinduer /verandadør.

Forslag fremmet av:

Jorunn Saatvedt Prusik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I så dyre strømtider, fordyrer det ekstra når det trekker så mye fra vinduene.

Styrets innstilling

Styret ønsker å utrede en tilstandsrapport og kostnadsbilde for bytte av vinduer og verandadører før en eventuell igangsettelse av prosjekt.

Styret anbefaler derfor å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak

Nye vinduer og verandadører.



Sak 7

Vaktmestertjeneste

Forslag fremmet av:

Brit Andrå og medboer Morten Scherffenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter to vintersesonger der snøbrøyting, strøing har vært svært dårlig utført kommer vi med forslag om å gå tilbake til den gamle vaktmester ordningen.

Furuset vaktmester sentral utførte en tjeneste med vesentlig bedre kvalitet for beboerne i vårt borettslag.

Styrets innstilling

For å kunne benytte vaktmestertjenester gjennom Sameiet Furuset Vaktmestersentral må vi være deleiere hvilket innebærer økonomisk ansvar og risiko for eiendeler, eiendom og drift. Styret ønsker ikke å gå tilbake til denne eiermodellen og leverandøren.

Styret vil videreformidle mottatte klager og kommentarer til dagens leverandør, og gjøre en evaluering av kvaliteten gjennom tettere oppfølging.

Styret oppfordrer derfor til å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak

Øvre Haugen Borettslag går tilbake til Sameiet Furuset Vaktmestersentral.

Sak 8

Bedre vaktmesterfirma.

Forslag fremmet av:

Jorunn Saatvedt Prusik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vet begrunnelsen for skifte av vaktmestere var økonomi. De vi nå har fungerer SÅ mye dårligere så mener vi MÅ vurdere på å bytte.

Styrets innstilling

For å kunne benytte vaktmestertjenester gjennom Sameiet Furuset Vaktmestersentral må vi være deleiere hvilket innebærer økonomisk ansvar og risiko for eiendeler, eiendom og drift. Styret ønsker ikke å gå tilbake til denne eiermodellen og leverandøren.

Styret vil videreformidle mottatte klager og kommentarer til dagens leverandør, og gjøre en evaluering av kvaliteten gjennom tettere oppfølging.

Styret oppfordrer derfor til å stemme i mot dette forslaget.

6 av 33



Forslag til vedtak

Søke om å få tilbake det vaktmesterfirma vi hadde før. Om de ikke kan påta seg oppdraget, bør vi se på andre alternativer. Så stort borettslag MÅ ha et velfungerede byrå.

Sak 9

Fart motorferdsel

Forslag fremmet av:

Andreas Eikeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reglene sier man skal kjøre i gangfart. Elbiler kjører så fort pålagt varsellyd slår seg av. Fossilbiler kjører i tredjegir. Det er farlig å ferdes til fots og tidsspørsmål før noe alvorlig skjer.

Forslag til vedtak

Vi bør iverksette tiltak for å redusere hastighet på motortrafikk inne på borettslagsområdet.

Sak 10

Nytt punkt til husordensreglene

Forslag fremmet av:

Sigurd Lydersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene trenger en bestemmelse som pålegger beboerne og styret til å sikre et godt og inkluderende bomiljø ved at det utvises respekt og vennlighet for hverandre i borettslaget. Det er altfor mange eksempler i Øvre Haugen borettslag i dag av konflikter og skuling mellom beboerne, og syting og klagning på styret uten at dette adresseres til de som er gjenstand for kritikken, som undergraver bomiljøet.

Styrets innstilling

Styret mener at dette allerede er dekket under dagens husordensregler og anbefaler å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg tenker en slik bestemmelse kan formuleres som nytt underpunkt under 1.0 Generelt, som nytt punkt 1.2: "Alle i borettslaget har et medansvar for å sikre et godt, trygt og inkluderende bomiljø ved å omgås hverandre med respekt og vennlighet."



Sak 11

Generalforsamling

Forslag fremmet av:

Aud Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi kan ha generalforsamling i egnet lokale. Det er mange som ikke er digitale, og derfor ikke får med seg informasjonen som skjer. Vi har ikke pandemi mer nå

Styrets innstilling

Styret ser betydelig større deltagelse ved digitale årsmøter, Blant dagens registrerte beboere har kun 7 reservert seg mot digital informasjon. Det er åpnet for å leie samlingsalen igjen på Haugen Skole og avholde fysisk årsmøte der om ønskelig i 2025.

Forslag til vedtak

Ordinær generalforsamling i egnet lokale

Sak 12

Årsmøte

Forslag fremmet av:

Jan-Erik Halvorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Digitale årsmøter bør avsluttes i 2024

Styrets innstilling

Styret ser betydelig større deltagelse ved digitale årsmøter, Blant dagens registrerte beboere har kun 7 reservert seg mot digital informasjon. Det er åpnet for å leie samlingsalen igjen på Haugen Skole og avholde fysisk årsmøte der om ønskelig i 2025.

Forslag til vedtak

Tilbakefør fysiske årsmøter. Man må få noe annet enn bare navn når valg skal tas. Skal man stemme på en beboer til et styreverv bør vedkomne kunne svare fysisk hva han/hun tenker om oppgaven



Sak 13

Utekatt

Forslag fremmet av:

Oda Flatnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vurderer å skaffe meg katt, men ønsker at den kan gå ute på borettslagets eiendom.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget og at dagens husordensregler opprettholdes.

Forslag til vedtak

Det er tillatt med utekatt

Sak 14

Innglasset balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ville være fint om innglassede balkonger kunne gjøre det mindre kostbart for flest mulig beboere her, samtidig som vi er realistiske med budsjettet og hva det kan komme til å koste. Jeg forstår at jeg prøver å formulere to ting samtidig her, men her er mitt forslag, ganske enkelt: vi sender en SMS via VIBBO som vanlig. Beboerne må stemme Ja eller Nei. Et eksempel på enkelt lett formulert spørsmål kunne være:

1. Ja. til innglassede balkonger.
2. Nei. til innglassede balkonger.

Samtidig informerer vi alle i hver bygning om avstemningen ved å henge opp informasjonstavler ved inngangen til hver borettslag, eller hver postkasse. Hvis noen ikke vet hvordan de skal stemme, kan de ringe mobilnummeret 00000 eller sende en e-post til kari@nordamnn. noe sånn... Noe slik informasjon det trengs å ble informert og tydelig gjøre. Det er svært viktig å stemme, så vi får en oversikt over tallene som skal komme å ta noe beslutning etter det.

Det er viktig for meg at vinduene kan åpnes om sommeren, og jeg håper også at vi kan beholde markisene. Det ville være ideelt å kunne beholde markisene samtidig som vi har muligheten til å åpne vinduene om sommeren på den innglassede balkongen. Det er viktig å opplyse om hvordan den innglassede balkongen kommer til å se ut og hvordan den skal være. Dette skyldes vår erfaring med halv innglassede balkonger med hull nederst som fører til at alt faller ned til naboen, noe som ingen liker

Styrets innstilling



Forslag om innglassering av balkonger har vært oppe som sak på flere generalforsamlinger tidligere og nedstemt hver gang. Vi har også tidligere årsmøtevedtak på helhetlig fasade som tilsier at alle eller ingen balkonger innglasseres. Dette krever også godkjent byggesøknad om fasadeendring til Oslo Kommune.

Styret anbefaler fortsatt at balkonger ikke innglasseres og at det stemmes i mot forslaget.

Forslag til vedtak

At styret utfører undersøkelse om hvor mange som ønsker innglassing av balkonger.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling (se side 28):

1 styremedlem for 2 år: Øystein Grinna

2 varamedlemmer for 1 år: Omar Hasane og Helen Kapeh Peters

Delegert OBOS for 1 år: Bjørn Grinna

Varadelegert OBOS for 1 år: Øystein Grinna

2 medlemmer valgkomité for 1 år: Tove Forseth og Anpumalar Rashasingham

Innstilling

Styret anbefaler at valgkomitéens innstilling følges og at dagens styremedlem Øystein Grinna støttes. Dagens sammensetning og samarbeid i styret fungerer svært godt. Øystein Grinna har, på lik linje med dagens leder, lang og bred erfaring fra borettslagets drift, og fungerer som nestleder i styret. Det er fremdeles behov for kompetanseoverføring til de to nye styremedlemmene som ble valgt inn i fjor. Styret ønsker derfor to nye år med Øystein Grinna.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Grinna

Valgkomitéens innstilling

- Sigurd Lydersen

Jeg har høyere utdanning, har flere tiårs variert erfaring bak meg og har tatt initiativ til og gjennomført flere vellykkede prosjekter. Jeg er en lagspiller, som er flink til å motivere. Som voksenpedagog er jeg opptatt av at særlig beboere med innvandrerbakgrunn opplever seg inkludert i bofellesskapet, og at et borettslag kan fungere som en inkluderingsarena. Jeg er opptatt av et godt bomiljø, hvor alle viser hverandre respekt, velvilje og er innstilt på å hjelpe.



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helen Kaph Peters
Valgkomitéens innstilling
- Omar Hasane
Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 0432 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Justad
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øystein Grinna
Valgkomitéens innstilling

Sak 17

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Anpumalar Rashasingham
- Tove Forseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Justad	Maria Dehliis vei 29 A
Nestleder	Øystein Grinna	Maria Dehliis vei 19 A
Styremedlem	Renate Høiholt	Maria Dehliis vei 19 A
Styremedlem	Tone Alexandra S. Larsen	Maria Dehliis vei 35
Styremedlem	Kari Mathisen	Maria Dehliis vei 17 B
Varamedlem	Henrik Engebretsen	Maria Dehliis vei 21 C
Varamedlem	Omar Hasane	Maria Dehliis vei 37
Varamedlem	Helen Kapeh Peters	Maria Dehliis vei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørn Justad Maria Dehliis vei 29 A

Varadelegert

Øystein Grinna Maria Dehliis vei 19 A

Valgkomiteen

Tove Forseth

Maria Dehliis vei 15

Anpumalar Rashasingham

Maria Dehliis vei 15

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 303 andelsleiligheter.

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951558931, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

104 73

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Øvre Haugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Avholdt 13 styremøter.

Arbeidsutvalget har møte før hvert styremøte og møtes utover dette ved behov. I snitt 2 ganger pr uke.

Drenering 21-blokka og 29 blokka med tilbakestilling av uteplass med beplantning. Fullføres 2024 sammen 31 som også er påbegynt.

Lekkasje tak lavblokker og prosjektering av løsning for dette sammen med OBOS prosjekt og Consolvo.

Ferdigstilling av taknedløp 37 etter lekkasje og arbeid påbegynt med samme utfordring i nr. 35.

Store driftsutfordringer på heiser spesielt 37. Innhentet tilbud på utbedring og vurderer tilstand fortløpende. Kostnader på ca. 1,3 mill. for dette og nedetid på 2-3 måneder.

Prosjektering, kartlegging og planlegging av rehabilitering av garasjeanlegget. Oppstart for dette blir våren 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- / avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Haugen Borettslag.

Lån

Øvre Haugen Borettslag har 2 lån. Ett lån i OBOS-banken og ett lån i OBOS Boligkreditt AS Begge med flytende rente som var 5,45 % ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i øvre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for øvre Haugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelse 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: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 625 385	11 807 951	12 625 386	11 378 179
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	201 956	1 810 586	3 853 400	1 881 298
Tilbakeføring av avskrivning	0	0	229 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17 -1 448 173	-1 838 743	-1 589 000	-1 367 000
Innsk. øremerk. bankkto	-989	-1 573	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	847 164	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 247 206	817 434	2 493 400	514 298
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 378 179	12 625 385	15 118 786	11 892 477
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	12 324 511	13 066 314		
Kortsiktig gjeld	-946 332	-440 929		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 378 179	12 625 385		



Øvre Haugen Borettslag

ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 700 930	17 091 968	18 742 000	20 780 000
Ladeinntekter EL-bil		26 992	80 600	45 000	30 000
Andre inntekter	3	808 376	328 630	283 000	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 536 298	17 501 199	19 070 000	20 970 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 285	-54 285	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-385 000	-385 000	-385 000	-385 000
Avskrivninger		0	0	-229 000	0
Revisjonshonorar	6	-16 375	-15 500	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-264 095	-253 450	-266 000	-291 000
Konsulenthonorar	7	-475 938	-389 278	-200 000	-290 000
Kontingenter		-58 600	-58 600	-58 600	-58 600
Drift og vedlikehold	8	-6 396 030	-3 726 533	-3 000 000	-3 499 000
Forsikringer		-1 008 275	-1 077 476	-1 048 000	-1 109 102
Kommunale avgifter	9	-2 805 570	-2 329 907	-2 808 000	-3 295 000
Energi/fyring	10	-1 881 683	-2 466 991	-2 760 000	-2 760 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 889 666	-1 558 099	-1 688 000	-1 985 000
Andre driftskostnader	11	-1 844 045	-2 030 203	-2 143 000	-2 129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 079 562	-14 345 321	-14 661 600	-15 878 702
DRIFTSRESULTAT		2 456 735	3 155 878	4 408 400	5 091 298
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	281 837	92 438	0	0
Finanskostnader	13	-2 536 617	-1 437 730	-555 000	-3 210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 254 780	-1 345 292	-555 000	-3 210 000
ÅRSRESULTAT		201 956	1 810 586	3 853 400	1 881 298
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		201 956	1 810 586		



Øvre Haugen Borettslag

ØVRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 400 000	44 400 000
Tomt		1 747 490	1 747 490
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		130 931	315 694
SUM ANLEGGSMIDLER		46 278 422	46 463 185
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 014
Forskuddsbetalte kostnader		555 889	484 806
Driftskonto OBOS-banken		2 500 716	1 993 403
Sparekonto OBOS-banken		9 267 906	10 587 092
SUM OMLØPSMIDLER		12 324 511	13 066 314
SUM EIENDELER		58 602 933	59 529 499
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 293 * 100		29 300	29 300
Udekket tap	16	-5 178 763	-5 380 718
SUM EGENKAPITAL		-5 149 463	-5 351 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	53 995 995	55 444 168
Borettsinnskudd	18	8 676 700	8 676 700
Annen langsiktig gjeld	19	133 369	319 121
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 806 064	64 439 989
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		581 949	429 384
Påløpte renter		258 470	11 545
Påløpte avdrag		105 913	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		946 332	440 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 602 933	59 529 499

Vedlegg 1

20 av 33

O432 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Øvre Haugen Borettslag

Pantstillelse	20	76 676 700	76 676 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Øvre Haugen Borettslag

Bjørn Justad /s/

Renate Høiholt /s/

Tone A. S. Larsen /s/

Kari Mathisen /s/

Øystein Grinna /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 985 420
Forretningslokale	570 204
Kabel-TV	181 800
Parkeringsleie	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 742 224



Øvre Haugen Borettslag

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-39 544
Parkeringsleie	-1 200
Kabel-tv	-550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 700 930

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	192 172
Refusjoner	-3 540
OBOS Miljøfond	315 694
Oslo kommune, Klimaetaten	304 050
SUM ANDRE INNTEKTER	808 376

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 285
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 285

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 2022/2023, og er på kr 385 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-44 250
Tilleggstjenester, OBOS	-6 798
OBOS Prosjekt AS	-386 640
Ødegård og Lund AS	-38 250
SUM KONSULENTHONORAR	-475 938

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Steinbakken Entreprenør AS (drenering)	-4 484 431
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 484 431
Drift/vedlikehold bygninger	-287 677
Drift/vedlikehold VVS	-225 509
Drift/vedlikehold elektro	-202 521



Øvre Haugen Borettslag

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-567 461
Drift/vedlikehold heisanlegg	-373 538
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 269
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 588
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 031
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-3 017
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 396 030

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 072 927
Renovasjonsavgift	-732 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 805 570

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-577 050
Strøm oljefyr el.bereder	-1 304 634
SUM ENERGI / FYRING	-1 881 683

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-37 632
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 886
Diverse leiekostnader/leasing	-10 384
Verktøy og redskaper	-14 238
Vaktmestertjenester	-345 435
Vakthold	-198 634
Renhold ved firmaer	-505 173
Snørydding	-296 515
Gressklipping	-320 890
Andre fremmede tjenester	-8 234
Kontor- og datarekvisita	-18 895
Trykksaker	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 083
Andre kontorkostnader	-6 461
Telefon, annet	-19 453
Gaver	-3 428
Bank- og kortgebyr	-3 067
Velferdskostnader	-8 139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 844 045



NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	268 894
Andre renteinntekter	497
SUM FINANSINNTEKTER	281 837

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-544 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 992 527
SUM FINANSKOSTNADER	-2 536 617

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1976	44 400 000
SUM BYGNINGER	44 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.73

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sjøppelhus	
Tilgang 2011	2 287 446
Avskrevet tidligere	-2 287 445
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

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 enkelteleiligheter 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.



Øvre Haugen Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 972 672	
Nedbetalt i år	593 225	
		-11 434 103

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-45 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 583 160	
Nedbetalt i år	854 948	
		-42 561 892

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-53 995 995**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976 **-8 676 700**

SUM BORETTSINNSKUDD **-8 676 700**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser **-3 000**

Depositum leiligheter **-2 000**

Avsetning bomiljøtiltak **-128 369**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-133 369**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd **8 676 700**

Pantelån **53 995 995**

Påløpte avdrag **105 913**

TOTALT **62 778 608**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger **44 400 000**

Tomt **1 747 490**

TOTALT **46 147 490**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649734. 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. 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.

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.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Rehabilitering	Rehabilitering av balkonger, nye tak, etterisolering og ny trekledning.
2018	Innvendig belysning	Ny innvendig belysning i alle blokkene.
2018	Brannsikkerhet	Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.
2018	Drenering	Ny drenering ved MDV 29 og 31.
2018	Oppgradering av utelekeplassene	
2015	Nye inngangsdører og adgangssystem	Nye inngangsdører/nytt adgangssystem og ringetablå med video.
2001 - 2006	Rehab / Større vedlikehold	2001 - 2006 Rehab / Større vedlikehold 2001/2002: Nytt elektronisk kortlesersystem til garasjeportene. Nye ringetablåer i alle blokker og nye porttelefoner i alle leiligheter. Rensing av ventilasjonsanlegget. Rehabilitering av lavblokkene. Rehabilitering/opprusting av uteområdene.



Øvre Haugen Borettslag

Rehabilitering av heis.

2003: Rehabilitering av heis.

2004: Utskifting av 6

varmtvannsberedere.

Rehabilitering av heis.

Taktekking av tak i MDV. 31.

2005: Nye motorer til alle 4

garasjeporter

Asbestsanering og tetting av 3

søppelrom i lavblokker.

2006: Rehabilitering av

balkongfronter/betongelementer

herunder:

Utskifting av veggplater på

høyblokkene.

Beising av trepanelet på lavblokkene



**0432 Øvre Haugen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem foreslås:

Navn: Øystein Grinna Maria Dehliis vei 19 A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1 Omar Hasane Maria Dehliis vei 37
2 Helen Kapeh Peters Maria Dehliis vei 15

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn Justad Maria Dehliis vei 29 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Øystein Grinna Maria Dehliis vei 19 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tove Forseth Maria Dehliis vei 15

Navn: Anpumalar Rashasingham Maria Dehliis vei 15

Dato 11/3-24 valgkomiteen for Øvre Haugen Borettslag



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 432 Selskapsnavn: Øvre Haugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anne solheim, OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Merete Pedersen og Øyvind Myhre er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 385 000.

- For
 Mot

Sak 6 Nye vinduer /verandadør.

Nye vinduer og verandadører.

- For
 Mot

Sak 7 Vaktmestertjeneste

Øvre Haugen Borettslag går tilbake til Sameiet Furuset Vaktmestersentral.

- For
 Mot

Sak 8 Bedre vaktmesterfirma.

Søke om å få tilbake det vaktmesterfirma vi hadde før. Om de ikke kan påta seg oppdraget, bør vi se på andre alternativer. Så stort borettslag MÅ ha et velfungerede byrå.

- For
 Mot

Sak 9 Fart motorferdsel

Vi bør iverksette tiltak for å redusere hastighet på motortrafikk inne på borettslagsområdet.

- For
 Mot



Sak 10 Nytt punkt til husordensreglene

Jeg tenker en slik bestemmelse kan formuleres som nytt underpunkt under 1.0 Generelt, som nytt punkt 1.2: "Alle i borettslaget har et medansvar for å sikre et godt, trygt og inkluderende bomiljø ved å omgås hverandre med respekt og vennlighet."

For

Mot

Sak 11 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling i egnet lokale

For

Mot

Sak 12 Årsmøte

Tilbakefør fysiske årsmøter. Man må få noe annet enn bare navn når valg skal tas. Skal man stemme på en beboer til et styreverv bør vedkomne kunne svare fysisk hva han/hun tenker om oppgaven

For

Mot

Sak 13 Utekatt

Det er tillatt med utekatt

For

Mot

Sak 14 Innglasset balkong

At styret utfører undersøkelse om hvor mange som ønsker innglassing av balkonger.

For

Mot



Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Øystein Grinna

Sigurd Lydersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Helen Kaph Peters

Omar Hasane

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Bjørn Justad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Øystein Grinna

Sak 17 Valg av valgkomité

Medlemmer (kun 2 skal velges)

Anpumalar Rashasingham

Tove Forseth



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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