



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 554 588
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 393 184	16 503 998
Sum inntekter		16 393 184	16 503 998
Kostnader			
Lønnskostnad		456 824	349 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		962 234	1 241 087
Annen driftskostnad		26 658 645	13 572 044
Sum kostnader		28 077 703	15 162 680
Driftsresultat		-11 684 519	1 341 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 666	194 586
Sum finansinntekter		169 666	194 586
Annen finanskostnad		1 132 768	1 358 762
Sum finanskostnader		1 132 768	1 358 762
Netto finans		-963 101	-1 164 176
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 647 621	177 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 647 621	177 142
Årsresultat		-12 647 621	177 142
Totalresultat		-12 647 621	177 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 647 621	177 142
Sum overføringer og disponeringer		-12 647 621	177 142



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		42 848 416	41 858 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 247 849	2 021 193
Sum varige driftsmidler		44 096 266	43 879 297
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		764 132	836 348
Sum finansielle anleggsmidler		781 132	853 348
Sum anleggsmidler		44 877 398	44 732 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		81 466	83 638
Andre fordringer		402 398	32 205
Sum fordringer		483 864	115 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 652 863	10 215 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 652 863	10 215 784
Sum omløpsmidler		16 136 726	10 331 627
SUM EIENDELER		61 014 124	55 064 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital		26 100	26 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		38 426 134	25 778 713
Sum opptjent egenkapital		-38 426 134	-25 778 713
Sum egenkapital		-38 400 034	-25 752 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 209 997	71 206 254
Øvrig langsiktig gjeld		8 306 900	8 306 900
Sum annen langsiktig gjeld		97 516 897	79 513 154
Sum langsiktig gjeld		97 516 897	79 513 154
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 821	
Leverandørgjeld		1 883 923	1 040 245
Skyldige offentlige avgifter		4 445	91
Annen kortsiktig gjeld		1 072	263 394
Sum kortsiktig gjeld		1 897 261	1 303 731
Sum gjeld		99 414 158	80 816 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 014 124	55 064 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 334768

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 554 588
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 393 184	16 503 998
Sum inntekter		16 393 184	16 503 998
Kostnader			
Lønnskostnad		456 824	349 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		962 234	1 241 087
Annen driftskostnad		26 658 645	13 572 044
Sum kostnader		28 077 703	15 162 680
Driftsresultat		-11 684 519	1 341 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 666	194 586
Sum finansinntekter		169 666	194 586
Annen finanskostnad		1 132 768	1 358 762
Sum finanskostnader		1 132 768	1 358 762
Netto finans		-963 101	-1 164 176
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 647 621	177 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 647 621	177 142
Årsresultat		-12 647 621	177 142
Totalresultat		-12 647 621	177 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 647 621	177 142
Sum overføringer og disponeringer		-12 647 621	177 142



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN 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		42 848 416	41 858 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 247 849	2 021 193
Sum varige driftsmidler		44 096 266	43 879 297
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		764 132	836 348
Sum finansielle anleggsmidler		781 132	853 348
Sum anleggsmidler		44 877 398	44 732 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		81 466	83 638
Andre fordringer		402 398	32 205
Sum fordringer		483 864	115 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 652 863	10 215 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 652 863	10 215 784
Sum omløpsmidler		16 136 726	10 331 627
SUM EIENDELER		61 014 124	55 064 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital	26 100	26 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	38 426 134	25 778 713
Sum opptjent egenkapital	-38 426 134	-25 778 713
Sum egenkapital	-38 400 034	-25 752 613
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	89 209 997	71 206 254
Øvrig langsiktig gjeld	8 306 900	8 306 900
Sum annen langsiktig gjeld	97 516 897	79 513 154
Sum langsiktig gjeld	97 516 897	79 513 154
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 821	
Leverandørgjeld	1 883 923	1 040 245
Skyldige offentlige avgifter	4 445	91
Annen kortsiktig gjeld	1 072	263 394
Sum kortsiktig gjeld	1 897 261	1 303 731
Sum gjeld	99 414 158	80 816 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 014 124	55 064 272



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN 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

Nedre Haugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 434





Velkommen til årsmøte i Nedre 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 11. mai kl. 18:00 og lukker 14. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/434>

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.

Levering av analog/skriftlig stemmeseddel

Andelseiere legger sin analoge stemmeseddel i styre-postkassen, som henger på veggen utenfor styrerommet i MD 59.

Stemmesedlene oversendes borettslagets forretningsfører som er ansvarlig for opptellingen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av husordensregler
6. Maling av oppgang i MD 59
7. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Haugen Borettslag



Sak 1

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 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

Phi Van Pham og Reidun Andreassen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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 samt årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 1 000 pr person.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden for styret i et borettslag av en slik størrelse som vårt, 261 andelsleiligheter (boliger), er betydelig. Styrearbeid foregår både på dagtid (slik at styremedlemmer må avspasere i sin ordinære jobb) og på kveldstid. I 2021 og 2022 har vi to store rehab-prosjekter gåande som medfører ekstra mange møter, byggemøter og befaringer.

Styret foreslår derfor samme beløp som i 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000. Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 1 000 pr person.

Sak 5

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt en grundig gjennomgang av husordensreglene og ser behovet for å "rydde" litt i dem, blant annet å samle regler som naturlig hører sammen.

I etterkant av balkongrehab-prosjektet ser styret at reglene for hva andelseier kan få lov å gjøre inne på balkongene må revideres for at betong, gulvbelegg og innglassing ikke blir ødelagt og varer lengst mulig.

Fordi forslagene på endringer ikke inneholder endring av tidsrom, mener styret at vi ikke trenger ha flere vedtak for denne saken.

Både gjeldende husordensregler og forslag på reviderte husordensregler er lagt ved saken.

Styrets innstilling



Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

Vedlegg

2. Nedre Haugen borettslag_Husordensregler_2021.pdf

3. Nedre Haugen borettslag_Husordensregler_revidert 2022.pdf

Sak 6

Maling av oppgang i MD 59

Forslag fremmet av:

Sandra Maria Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lurer på om vi kunne hatt en dugnad til å male fellesarealer ved inngangspartiet i blokk 59. Inngangen trenger oppfrisking, den ser slitt ut.

Styrets innstilling

Det er høy slitasje i oppganger og fellesarealer på grunn av at vi er mange som bruker dem. Når folk bærer møbler og ting inn og ut av leilighetene kommer de fort bort i veggene rundt heiser og dører, som så får merker og sår.

Styret ser behovet for maling av fellesareal og oppganger, men vil ikke prioritere dette i år. Malingsdugnad anbefales ikke, da det har blitt gjort tidligere med varierende resultat. Styret ønsker å komme tilbake til maling av fellesarealer av alle blokker senere.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Maling av fellesarealer og oppganger utføres av andelseiere på dugnad.

Sak 7

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



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

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

Forslag til vedtak

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»

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

To plasser i styret er på valg.

Kari Åse Homme har sittet som styremedlem i 2 år, og stiller til gjenvalg.

Elham Goodarzi (Elin Larsen) har sittet som styremedlem i 1 år, og stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Anders Berven
- Elin Larsen (Elham Goodarzi)
Gjenvalg
- Janne Aaserød
- Kari Åse Homme
Gjenvalg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dorota Gorski
Gjenvalg



- Farhad Haidari
Gjenvalg
- Gudny Unhjem
- Janne Aaserød

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Anders Berven
- Enes Kadragic
Gjenvalg
- Ingrid Rasmussen

Valg av 1 delegat furuset vaktmestersentral Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat furuset vaktmestersentral:

- May Anita Bang

Valg av 1 varadelegat furuset vaktmestersentral Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat furuset vaktmestersentral:

- Sara Arooj Saleem

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling_GF_2022.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Delegat: May Anita Bang

Varadelegat: Sara Arooj Saleem

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- May Anita Bang



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sara Arooj Saleem



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Anita Bang	Maria Dehliis Vei 57
Styremedlem	Faiz Alam	Maria Dehliis Vei 53 A
Styremedlem	Elham Goodarzi	Maria Dehliis Vei 51 B
Styremedlem	Kari Åse Homme	Maria Dehliis Vei 55
Styremedlem	Sara Arooj Saleem	Maria Dehliis Vei 49 A
Varamedlem	Jerreh Ceessay	Maria Dehliis Vei 47 A
Varamedlem	Dorota Gorski	Maria Dehliis Vei 51 A
Varamedlem	Farhad Haidari	Maria Dehliis Vei 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

May Anita Bang Maria Dehliis Vei 57

Varadelegert

Sara Arooj Saleem Maria Dehliis Vei 49 A

Valgkomiteen

Bjørn Anders Berven Maria Dehliis Vei 57
Enes Kadragic Maria Dehliis Vei 53 B
Yasmin Lillian Moe Maria Dehliis Vei 57

Delegert til Furuset Vaktmestersentral

Delegert

May Anita Bang Maria Dehliis Vei 57

Varadelegert

Sara Arooj Saleem Maria Dehliis Vei 49 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Nedre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 261 andelsleiligheter.

Nedre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951554588, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Maria Dehliis Vei 45-59

Gårds- og bruksnummer:

103 25

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 24 469 m².



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.

Nedre Haugen Borettslag 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

Siden forrige ordinære generalforsamling (års møte) har styret avholdt 18 styremøter, i tillegg til 10 arbeidsmøter i forbindelse med utsending av informasjonsnyhetssaker til beboerne og utarbeidelse av sakspapirer til ekstraordinær og ordinær generalforsamlinger.

Det er mye prosjektarbeid for styret i forbindelse med de to største rehab-prosjektene som foregår i borettslaget nå, i tillegg til ordinært styrearbeid. Pr april 2022 har det vært 11 byggemøter for garasjerehab-prosjektet med tilhørende befaringer, for balkongrehab-prosjektet 6 prosjekteringsmøter og 5 byggemøter med tilhørende befaringer. Disse møtene og befaringene har foregått på dagtid, de fleste møtene på Teams.

Høsten 2021 ble det avholdt informasjonsmøte for andelseiere om balkongrehab-prosjektet før ekstraordinær generalforsamling i september for å vedta igangsettelse av nødvendig betong-/balkongrehabilitering. Prosjektene garasjerehab og balkongrehab gjennomføres som totalentreprise og medfører låneopptak med husleiekonsekvens. Borettslaget har tatt opp rammelån i forbindelsene med de to nevnte prosjekter med avdragsfrihet i prosjektperioden. Rammelånet vil bli konvertert til ordinært lån når balkongprosjektet er avsluttet.

Det ble ikke gjennomført husleieøkning pr. 1. januar 2022, husleieøkningen for 2022 vil skje pr 1. juli og vil være på 14 %.

Det vises for øvrig til historisk oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget i tabellen lenger bak i sakspapirene.

Nettsider for Nedre Haugen borettslag og dialog med andelseierne

Styret gikk over til OBOS-løsningen Vibbo i 2020 for informasjon og dialog med andelseierne. Der er fortsatt noen få andelseiere som ikke har gitt samtykke til digital kommunikasjon og flere som ikke har tatt i bruk Vibbo ennå. Styret legger all informasjon og nyhetssaker til beboerne på Vibbo.

Konfliktløsning mellom beboere og klager på beboere

Styret ber beboere om å ringe Bomiljøvakten/Securitas når det er festbråk/bråk/støy fra nabo., oppussingsbråk/-støy utenom tidspunktene som er tillatt ifølge husordensreglene, mistanke om narkotikabruk hos nabo eller i fellesareal, eller andre brudd på huordensreglene.



Kurs og seminarer

Styret har deltatt på flere webinarer/kurs i regi av Obos for å drive bedre styrearbeid. Mange av webinarene har vært gratis.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

HMS-ansvarlige i styret gjennomfører HMS-runde i alle blokkene minst 1 gang i måneden. I tillegg går vaktmester sine egne faste runder

Styrets planer i 2022

- Avslutte garasjerehabiliteringsprosjektet
- Balkongrehabiliteringsprosjektet (planlagt ferdig sommeren 2023)
- Arbeide videre med vedlikeholdsplanen og prioritere rekkefølge på aktuelle vedlikeholdstiltak i borettslaget

Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene

- Nye elektriske stigeledninger med større tverrsnitt (større kapasitet) fram til de enkelte leilighetenes sikringsskap.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 16 393 384.

Andre inntekter består i hovedsak av garasjer, lokale-/lagerleie, kortterminal, bodleie viderefakturert saksomkostninger, lading av kjøretøy m.m., nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -28 077 704.

Resultat

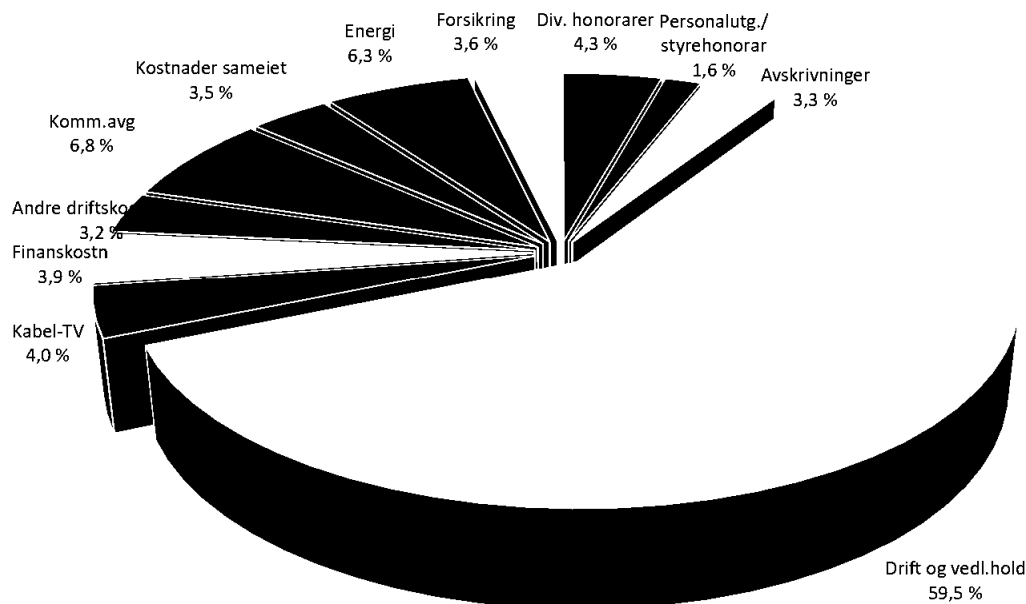
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -12 647 421 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 14 239 465 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.

KOSTNADSDIAGRAM



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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr -38 835 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering og garasjene.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 1 100 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Haugen Borettslag.

**Lån**

Nedre Haugen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

Lån 98207985198

Annuitet med månedlig forfall og 1,75% flytende rente. Siste termin utbetales 01.04.2050

Lån 98207985201

Annuitet med månedlig forfall og 1,75% flytende rente. Siste termin utbetales 01.06.2050

Lån 98207985171

Annuitet med månedlig forfall og 1,75% flytende rente. Siste termin utbetales 01.10.2051

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med 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 19 % i løpet av perioden 2022-2023. I tillegg ble det vedtatt nytt låneopptak for å dekke de planlagte rehabiliteringskostander. (ref. ekstraordinær generalforsamling 20.09.2021).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Nedre Haugen 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, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	9 027 896	9 573 063	9 027 896	14 239 465
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-12 647 421	177 142	-5 326 100	-33 076 350
Tilbakeføring av avskrivning 16	962 234	1 241 087	0	1 214 500
Fradrag for gjennomført påkostn.	-921 464	-172 738	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	-188 890	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 21	89 737 877	0	0	53 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 21	-71 734 134	-1 788 922	-1 950 000	-1 997 000
Reduksjon langsiktig fordring	72 216	72 216	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-68 848	-73 952	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 211 569	-545 167	-7 276 100	19 141 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	14 239 465	9 027 896	1 751 796	33 380 615
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	16 136 726	10 331 627		
Kortsiktig gjeld	-1 897 261	-1 303 731		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	14 239 465	9 027 896		



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 227 068	15 749 768	16 465 000	17 607 000
Andre inntekter	3	166 316	754 230	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 393 384	16 503 998	16 465 000	17 607 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 824	-49 550	-60 200	-68 050
Styrehonorar	5	-390 000	-300 000	-300 000	-390 000
Avskrivninger	16	-962 234	-1 241 087	0	-1 214 500
Revisjonshonorar	6	-11 420	-10 170	-10 000	-10 500
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-241 455	-235 570	-241 300	-247 500
Konsulenthonorar	7	-993 125	-754 381	-320 000	-250 000
Kontingenter		-52 200	-52 200	-51 600	-51 600
Drift og vedlikehold	8	-17 359 196	-5 244 560	-12 435 000	-38 835 000
Forsikringer		-1 059 289	-945 971	-1 025 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-1 997 255	-1 970 948	-2 000 000	-2 060 000
Kostnader sameie	26	-1 021 011	-1 320 275	-1 130 000	-1 300 000
Energi/fyring	10	-1 838 705	-1 001 377	-1 250 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 155 106	-1 134 144	-1 150 000	-1 160 000
Andre driftskostnader	11	-926 884	-899 448	-801 000	-783 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 077 704	-15 162 680	-20 777 100	-49 273 350
DRIFTSRESULTAT		-11 684 320	1 341 318	-4 312 100	-31 666 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	169 666	194 586	45 000	0
Finanskostnader	13	-1 132 768	-1 358 762	-1 059 000	-1 410 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-963 101	-1 164 176	-1 014 000	-1 410 000
ÅRSRESULTAT		-12 647 421	177 142	-5 326 100	-33 076 350
Overføringer:					
Udekket tap		-12 647 421	0		
Reduksjon udekket tap		0	177 142		

**NEDRE HAUGEN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 100 000	40 100 000
Rehabilitering	15	1 094 203	172 738
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	754 665	685 817
Andre varige driftsmidler	16	1 247 849	2 021 193
Aksjer og andeler	17	17 000	17 000
Langsiktige fordringer	18	764 132	836 348
SUM ANLEGGSMIDLER		44 877 398	44 732 645
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	19	484 266	116 245
Driftskonto OBOS-banken		1 297 962	906 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 035	0
Sparekonto OBOS-banken		14 262 776	9 244 838
Innestående i andre banker		88 688	64 150
SUM OMLØPSMIDLER		16 136 726	10 331 627
SUM EIENDELER		61 014 124	55 064 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	20	-38 426 134	-25 778 713
SUM EGENKAPITAL		-38 400 034	-25 752 613
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	89 209 997	71 206 254
Borettsinnskudd	22	8 306 900	8 306 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 516 897	79 513 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 883 923	1 040 245
Skyldige offentlige avgifter	23	4 445	91
Påløpte renter		7 821	0
Annen kortsiktig gjeld	24	1 072	263 394
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 897 261	1 303 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 014 124	55 064 272
Pantstillelse	25	161 018 200	96 168 200
Garantiansvar	26	1 643 979	1 111 882

Oslo, 23.02.2022

Styret i Nedre Haugen Borettslag

May Anita Bang

Faiz Alam

Elham Goodarzi

Kari Åse Homme

Sara Arooj Saleem

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 118 148
Husleie	240 000
Bod	91 250
Leietillegg påbygg	10 920
Parkering	10 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 470 318

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-240 000
Bod	-3 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 227 068

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

Garasjer	200
Lokale-/lagerleie	1 600
Kortterminal	94 866
Bodleie	4 025
Viderefakturert saksomkostninger	22 167
Lading av kjøretøy mm	42 758
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	166 316

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 930
Påløpte feriepenger	-1 072
Arbeidsgiveravgift	-56 823
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 824

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 390 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 744, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-143 120
Tilleggstjenester, OBOS	-49 100
OBOS Prosjekt AS	-462 778
Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten	-72 670
Andre konsulenthonorarer	-265 456
SUM KONSULENTHONORAR	-993 125

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

Konsulentonorar byggeteknisk	-348 300
Prosjektledelse	-770 133
Garasjer	-9 962 817
Balkonger	-1 058 338
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 139 588
Drift/vedlikehold bygninger	-1 907 748
Drift/vedlikehold VVS	-623 800
Drift/vedlikehold elektro	-817 420
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 034 009
Drift/vedlikehold heisanlegg	-394 939
Drift/vedlikehold brannsikring	-157 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 137
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 468
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-83 857
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 359 196

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 301 273
Renovasjonsavgift	-695 981
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 997 255

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 765 749
Strøm oljefyr el.bereder	-72 956
SUM ENERGI / FYRING	-1 838 705

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

Container	-163 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 160
Diverse leiekostnader/leasing	-4 424
Verktøy og redskaper	-2 813
Driftsmateriell	-27 720
Lyspærer og sikringer	-3 217
Vakthold	-138 714
Renhold ved firmaer	-409 943
Andre fremmede tjenester	-44 669
Kontor- og datarekvisita	-6 944
Trykksaker	-24 515
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 744
Andre kontorkostnader	-20 268
Telefon, annet	-36 350
Porto	-3 747
Bank- og kortgebyr	-3 278
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-926 884

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 938
Kundeutbytte fra Gjensidige	119 297
Andre renteinntekter	32 431
SUM FINANSINTEKTER	169 666

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-725 884
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-106 146
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 1	-197 089
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 2	-28 742
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 3	-74 906
SUM FINANSKOSTNADER	-1 132 768

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	40 100 000
SUM BYGNINGER	40 100 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.103/bnr.25

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Arkitekt honorar		716 778
Prosjektledelse		336 825
Andre konsulent honorar		40 600
SUM REHABILITERING		1 094 203

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin			
Tilgang 2007	30 000		
Avgang 2021	-1		
Avskrevet tidligere	-29 999		0
Boder			
Tilgang 2016	101 272		
Tilgang 2017	16 497		
Avskrevet tidligere	-117 768		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	2 357 913		
Avskrevet tidligere	-1 765 129		
Avskrevet i år	-592 784		1
Sykkelstativ			
Tilgang 2021	188 890		
Avskrevet i år	-37 778		
			151 112
Søppelhus			
Tilgang 2013	2 006 473		
Tilgang 2017	104 000		
Avskrevet tidligere	-1 446 129		
Avskrevet i år	-211 047		
			453 297
Varmepumpe			
Tilgang 2018	531 870		
Tilgang 2019	549 421		
Avskrevet tidligere	-317 229		
Avskrevet i år	-120 624		
			643 438
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 247 849
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-962 234

**NOTE: 17****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 142 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 17 000

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	764 132
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	764 132

NOTE: 19**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	81 466
Forskuddsbetalte kostnader	299 281
Håndkasse	402
Furuset vaktmestersentral	103 117
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	484 266

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021 -60 896 830

Nedbetalt i år 423 195

-60 473 635

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021 -8 841 047

Nedbetalt i år 60 998

-8 780 049

OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 (av ramme 83 050 000) -19 956 313

Nedbetalt i år 0

-19 956 313

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016 -70 000 000

Nedbetalt tidligere 7 819 795

Nedbetalt i år 62 180 205

0

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016 -10 000 000

Nedbetalt tidligere 973 951

Nedbetalt i år 9 026 049

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -89 209 997**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976 -8 183 300

Øket 2019 -88 700

Øket 2000 -34 900

SUM BORETTSINNSKUDD -8 306 900**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 035

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 410

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 445

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 072
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 072

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	89 209 997
TOTALT	97 516 897

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

Bygninger	40 100 000
Tomt	899 549
TOTALT	40 999 549

NOTE: 26**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 11,78 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Maria Dehli vei 59 med kontortid (styrevakt) første mandag i måneden mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. Unntatt mandager som faller på helligdager. E-post til styret: nedrehaugen@styrommet.no, styretelefon: 991 00 487 (mandag – fredag kl. 17:00 – 18:00). Borettslaget har egen nettside på Vibbo, <https://vibbo.no/nedre-haugen/>.

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, annen nyttig informasjon, nyhetsaker fra styret og oppslag fra beboere. Du kan også kommunisere med styret i Vibbo. Vibbo fins også som app. Styret ønsker at flest mulig av andelseierne samtykker til digital kommunikasjon via Vibbo og tar i bruk Vibbo. Husk å oppdatere din kontaktinformasjon på Vibbo dersom du har fått nytt telefonnummer eller epostadresse.

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

Nedre Haugen borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Sameiet Furuset Vaktmestersentral som kan kontaktes på telefon 22 16 48 23 (kontortid: kl 07:00-15:00) eller epost til vaktmester@fvs.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Husordensregler

Borettslaget har egne husordensregler, sist revidert 29. april 2021. Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Husordensreglene finnes på <https://vibbo.no/nedre-haugen>. Mange beboere respekterer ikke husordensreglene angående støy (banking og boring). Dette medfører betydelig ulemper for dine naboer. Vi ber alle om å ta hensyn og respektere husordensreglene.

Bomiljøvakten/Securitas

Borettslaget har inngått avtale med Securitas. Bomiljøvakten/Securitas er tilgjengelig hver kveld mandag - fredag etter kl 20:00, lørdag etter kl 18:00. På søndag og helligdager er de tilgjengelig hele døgnet. Telefonnr til Bomiljøvakten er 22 97 10 70.

Avfall

Borettslaget har tre standplasser med egne avfallsbrønner for papp og papir og egne brønner for matavfall, plast og restavfall. De tre plassene er ved MD 45 (på oversiden av parkeringsplassen), ved MD 55 og ved MD 57.

Beboerne kan bruke alle standplassene. Men planen er at beboerne i MD 45-47-49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45, beboerne i MD 51-57-59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57, og beboerne i MD 53-55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55. Avfallsbrønnene blir tømt hver torsdag. Er «dine» avfallsbrønner fulle, gå til neste standplass og kast der.



Borettslaget sliter med at beboere setter fra seg søppel, møbler og elektronisk utstyr i kjeller og fellesareal, til sjenanse for andre, redusert fremkommelighet og brudd på brannforskriftene og pålagte HMS-krav. Papp skal rives i biter slik at de går inn i åpningen på pappbrønnen, og ikke settes ved siden av. Beboere vil bli fakturert hvis de legger søppel/skrot i fellesområdene og ved avfallsbrønnene.

Grovavfall: Fire ganger i året kommer komprimatorbil, slik at beboerne får kastet møbler og annet grovavfall. Hvitevarer og annet elektrisk/elektronisk avfall pluss farlig avfall kan ikke leveres til komprimatorbilen. Dersom du har avfall som ikke går i avfallsbrønnene eller komprimatorbilen, kan det leveres gratis på Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87. Avfallet må være sortert.

Borettslaget har klescontainer fra Frelsesarmeen, retur-container for glass og metall og Miljøstasjon (Farlig avfall) fra Renovasjonsetaten. Åpningstider for når en kan levere til Miljøstasjonen finnes på Vibbo / Avfall. Miljøstasjonen vil også være åpen når komprimatorbilen kommer.

Fugler og skadedyr

Det er forbudt å legge ut mat til fugler i borettslaget, da det tiltrekker rotter, mus og duer.

Borettslaget har serviceavtale med Pelias.no om skadedyrkontroll. Fjerning/sanering av andre skadedyr i leilighetene (f.eks. veggedyr) må betales av andelseier. Pelias har døgnvakt, tlf: 33 33 00 00.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har P-plasser og garasjeplasser. Parkeringsplassen langs veien mot jernbanelinjen er gjesteparkering. Parkeringsplassen ved MD 47 er delvis utleieplasser for andelseiere. Kontroll av gjesteparkeringsplassene utføres av P-Service. Borettslaget har også parkering ved siden av fotballbanen mellom Nedre Haugen og Øvre Haugen borettslag.

Ladestasjoner for el-biler (ute)

Det finnes 8 ladeplasser for el-biler på nedre del av parkeringsplassen ved MD 47. Disse ladeplassene kan brukes av alle i borettslaget, samt gjester. Beboere i borettslaget kan kjøpe rabattbrikke for bruk av ladestasjonen. For tiden er rabatten 40 %. Lading betales med kort.

Sykkelparkering

Der er sykkel- og barnevognparkering i høyblokkene ved siden av inngangspartiene. MD 59 må bruke sykkelparkeringen i MD 57. I lavblokkene er sykkelparkeringen i første underetasje. En kan trille syklene inn og ut av sykkelrommet i underetasjen ved å bruke inngangsdøren på gavlveggen (kortsiden). I lavblokkene er det barnevognparkering ved siden av inngangsdøren (gammelt søppelrom).

**Nøkler / postkasseskilt / rabattbrikke for ladestasjon / garasjeportåpner**

Nøkler til blokkenes inngangsdører kan fås kjøpt ved henvendelse til styret. Systemnøklene koster kr 350 pr stk. Garasjeportåpner (fjernkontroll) koster kr 900 pr stk, og garasjeportåpner (brikke) koster kr 350 pr stk. Rabattbrikke for el-lading ute kr 250. Skilt til postkasse og endring av navn på ringetablået bestilles hos styret. Alle henvendelser til styret skjer på Vibbo, pr e-post til nedrehaugen@styreverrommet.no eller i kontortiden til styret på styreverrommet i MD 59.

Bommene inn til borettslaget

Borettslaget har to bommer inn til borettslaget, den ene ved MD 45 og den andre inn til tunet mellom MD 59 og 45. En kan bare kjøre inn i tunet gjennom bommen mellom MD 59 og 45. Bommen betales med kort, kr 20 pr passering.

PostNord-pakkeautomat

Post Nord har fått lov å sette opp pakkeautomat på parkeringsplassen på siden av MD 45.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78930026. 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 22 86 83 98, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Kabel-TV og fibernett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS, rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundeservice på deres hjemmeside telia.no, eller telefonnr 924 05 050, Borettslaget har avtale med Lynet for fibernett. Se mer informasjon på Lynet.no.

Avtale om strøm til fellesanlegg

Nedre Haugen borettslag har avtale med Fjordkraft for strøm til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022

Betong- og balkongrehabilitering
(2021-2023)
Garasjerehabilitering (2021-2022)

Påbegynt november 2021

Reparasjon av betongskader.
Reetablere det katodiske anlegget.
Maling av vegger og tak med CO₂-bremsende maling og belegging av gulv.
Fjernet vindeltrapp og støpt igjen åpning i dekke plan 2 og 3 for etablere hvert plan som selvstendige brannceller.
Ny drenering langs garasjen mot gangvei, leding av overflatevann fra garasjetaket bort fra grunnmuren og videre til sandfangkum (mot øst) og til eksisterende kum (mot vest).
Bytte av nøkkelbrytere til brikkelesere for åpning av garasjeportene.
Montering av nye overvåkningskamera i garasjen.
Bytte av rømningsdør i plan 2 i garasjen.
Etablert 5 nye parkeringsplasser i garasjen som selges våren 2022 til andelseiere som ikke har parkeringsplass.
Nytt tak på lysthus og skiftet platting og gjerde rundt lekeplass
Byttet postkassene i alle lavblokker.
Ryddet opp i sykkerommene i høyblokkene og montert 2-etasjes sykkelstativ for å bedre kapasiteten.
Kjølerommene i lavblokkene er gjort om til sykkelrom.
Byttet 2 branndører i MD 59 inn til garasjen.
Byttet 4 branndører i høyblokker i fellesareal.
Flislagt gulv i underetasjer på grunn av fuktskade i oppganger i MD 57, 59, 51A og 49B.
Byttet takslukene på lavblokkene.
Ferdigstilling i løpet av 2021 avdrenering/fuktsperre på alle

2021

Lekeplassen

Postkasser

Innvendig sykkelparkering

Branndører

Flislegging av gulv i fellesareal

Tak

Utbedring av fuktsperre mot mur
og drenering rundt blokkene



2020	Ny lekeplass i tunet	blokkene utenom inne i hagene på bakkeplan. Gamle lekeapparater ble fjernet og ny lekeplass etablert i tunet. Prosjektet var støttet av Bomiljømidler fra Oslo kommune.
	Bytting av lysarmaturer	Lysarmaturene i alle oppganger ble byttet til ledlysarmatur med lysstyring og bevegelsessensor.
	Bytting av porttelefoner og ringetablå	Porttelefoner (callinganlegg) og ringetablåer ble byttet i alle leiligheter. Som tilvalg kunne andelseierne kjøpe porttelefon med kamerafunksjon.
	Bytting av kum og avløpsrør ved hjørnet på MD 45 (mot tunet)	På grunn av stor stein i avløpsrøret fra MD 45, som førte til tilbakeslag av avløpsvann, måtte avløpsrør byttes. Det viste seg at også kummen måtte byttes.
	Ledelys og nødlys	Montert ledelys og nødlys i alle oppganger.
	Blindsonespeil	Montert blindsonespeil ved innkjøringen til garasjeplan 1.
	Drenering	Utbedring av drenering av gavlveggene på lavblokkene.
	Forprosjektering av rehabilitering av garasjen	
	Forprosjektering av rehabilitering av balkongene	
2019	Ombygging av lokaler til nye andeler	Tre lokaler, tidligere utleieleiligheter og vaskeri, i MD 45 og MD 55, ble ombygget og pusset opp til tre nye andelsleiligheter som ble solgt.
	Ladestasjoner i garasjen	Tilrettelagt for etablering av ladestasjoner i garasjen.
	Utbedring av asfaltskader i oppkjørselen til borettslaget (inkl rundkjøringen)	
2018	Bytting av røykvarslere	Røykvarslerne i alle leiligheter ble byttet
	Ladestasjoner ute	Etablering av 8 ladestasjoner for elbiler ute på parkeringsplassen.
	Utskiftning av panel på fronten av lavblokkene samt gavlveggene	
	Kanalrens	Kanalene til ventilasjonsanlegget i alle leiligheter ble renset.
2017	Utbedring av skader som følge av fukt på gavlveggen i MD 47	



2016	Utredning av kalde yttervegger	Termofotografert 7 leiligheter for å finne luftlekkasjer i ytterveggene. Ingen farefulle funn ble gjort.
	Rørrehabilitering	Skiftet alle stigeledninger, sirkulasjonsrør og vannrør (kaldt- og varmtvann) fram til første stoppekran i leilighetene.
2015	Forprosjekt rørrehabilitering	Forprosjekt rørrehabilitering i borettslaget
	Overvåkningskamera i garasjen	Byttet tre overvåkningskameraer i garasjen til kamera med høyere oppløsning
2014	Oppganger	Malt enkeltopp ganger, der borettslaget stilte med maling og utstyr og beboere utførte malingen
	Garasje	Reparasjon og nytt gulvdekke i garasjen, 3. plan
	Bordkledning	Byttet bordkledning på veggen pluss gesimskassen mot tunet i MD 51. Ny bordkledning ble malt, og det ble fuget mellom teglstein og bordkledning.
	Gatelys	Montert 1 stk. nytt gatelys i tunet.
	Bunnledninger (avløp)	Rengjøring av alle bunnledninger helt ut til kommunal ledning.
2013	Utomhus oppgraderinger	Ferdigstilling av nedgravde avfallsbrønner
	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ferdigstilling av utomhusarbeider og omgjøring av tunet
		Utbedring av deler av internveiene og inngangspartier, fra MD 47 til MD 55 og mellom MD 57 og MD 59
		Etablering av stort bed mellom MD 57 og MD 59
		Ny metalltrapp mellom MD 47B og MD 49A
		Byttet håndløpere til gangveiene mellom lavblokkene
	Oppussing av bomberom i MD 57	Fullstendig oppussing av bomberom i MD 57 etter vann- og kloakkskade
	El-kontakt i tunet	Etablert el-kontakt ved den steinlagte plassen i tunet.
2012		Ferdigstilling av reparasjoner etter rehab 2004-2006
	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	nordfasaden på høyblokkene
		Ny granittrapp ved MD 47 ned mot parkeringsplassen



		Gjennomført brannsikringsrunde i alle leiligheter Pusset opp og reparert Storstua etter vannskade
2011	Installering av ITV-overvåking i garasje	Utskifting av varmpumpe i MD 49.
	Tilstandsvurdering av og vedlikeholdsnøkkel for borettslaget	Reparasjon av fasader på høyblokkene.
2010	Ny vaskemaskiner	To nye vaskemaskiner i vaskeri i MD 55.
2008	Pulverapparater og røykvarslere + div...	Pulverapparater og røykvarslere montert i henhold til brannforskrifter og HMS. Nytt lekestativ montert. Nye parkeringsplasser. Nye bommer ved lavblokkene. Rundkjøring innsnevret og utbedret med granittstein. Pusset opp leilighet til utleie i MD 45.
2006 - 2007	Reklamasjon rehab 2003-04	Reklamasjon rehab 2003-04. (Daværende styre kan ikke se at dette er blitt gjort.)
2003 - 2005	Rehab 2003-04	2003 Fortsettelse av omfattende indre vedlikehold av fellesarealer. Etablering av ny ventilasjon i enkelte leiligheter i underetasjer, samt utbedringer av oppståtte skader i leilighetene. Etablering av nye støttemurer. Rehabilitering heiser etter påbud fra heiskontroll. Reparasjoner av belegg i parkeringshusene. Prosjektet Rehab 03-04. Forundersøkelser. Tilstandsundersøkelser utvendig av byggene om omliggende terreng. Rehabilitering av en del rør og avløp / nedløp. 2004 Påbegynt rehab 2003-04 Påbegynt rehabilitering uteområder. 2005 Rehab 2003-04 samt rehabilitering uteområder. Reklamasjon garasjeanlegget. Maling av innganger ute og inne, maling av vegger i branntrapper og etasjer/ganger i høyblokkene.
2002 - 2002	Generelt vedlikehold	



		<p>Utskifting av treverket i gavlvegger samt vedlikehold med beising på alt utvendig ubeskyttet trevegger. Støtte murer er revet og nye satt opp. Deler av kjellere og en del utvendige vegger er rehabilitert. To gatelys er utskiftet pga påkjørsel. Internkontroll på borettslaget elektriske anlegg viste mangler som krevde umiddelbart utbedring. Dette er utført. Heisene er gått over og er i lovpålagt stand.</p>
2001 - 2001	Omtrekking av alle tak mm.	<p>Omtrekking av alle tak Ny isolasjonsrør på ventilasjons anlegg - tak Rehabilitering gavlvegg lavblokk, MD49A. Sikring av gavlvegger på høyblokkene Nye brannslukningsapparat og varslere</p>
2000 - 2000	Salg av vaktmesterleilighet mm	<p>Vaktmesterleilighet er blitt solgt til kr 855 000. Opparbeidet uteanlegg, lekeplass. Ferdig rehabilitert garasjeanlegg. Heisene har fått nye innvendige dører, noe vi ble pålagt pga. endrede forskrifter.</p>
1999 - 1999	Sameiet Furuset vaktmestersentral	<p>Utarbeidet ny kontrakt med Sameiet Furuset Vaktmestersentral i forhold til basistjenester og tilleggstjenester.</p>
	Gjennomgang av el-anlegg	<p>Gjennomgang av det elektriske anlegg både i borettslagets fellesareal og alle leilighetene</p>
1997 - 1997	Varmegjennvinningsanlegget mm	<p>Utskifting av hele systemet for varmtvannslevering til alle leiligheter, og nye avtrekksvifter på ventilasjonsanleggene. Mottatt ENØK-støtte med kr 896 640 etter ferdigstillelse av varmegjennvinningsanlegget.</p>
	Bytte av gulvbelegg	<p>Noen gulvbelegg i fellesrom er skiftet ut, og alle sjakter pusset opp.</p>



1996 - 1996	Varmtvannsberedere	Alle varmtvannsberedere er blitt skiftet ut.
	Tilstandsvurdering	OBOS har gjennomført trinn-2 Tilstandsvurdering av borettslaget.
		Samtlige leiligheter har vært gjenstand for våtromsbefaring, og den enkelte andelseier er pålagt å utføre utbedringer av mangler.
1995 - 1995	Inngangspartier og porttelefoner	Samtlige inngangspartier er skiftet ut og porttelefoner er blitt montert i alle leiligheter



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 117 747	9 903 115	9 408 000	9 627 000
Salg anleggsmidler		3 999	0	0	0
Andre inntekter	3	102 501	10 351	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 224 247	9 913 466	9 416 000	9 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 536 321	-5 875 793	-6 174 000	-6 259 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 951	-558 788	-550 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-45 650	-37 000	-45 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-260 648	-254 168	-260 000	-263 900
Konsulenthonorar	7	-44 450	-67 761	-40 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-139 097	-208 484	0	-173 000
Forsikringer		-129 066	-143 272	-145 000	-150 000
Energi/fyring		-86 234	-47 312	-50 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-1 732 468	-1 874 993	-1 670 000	-1 779 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 612 885	-9 307 571	-9 174 000	-9 634 900
DRIFTSRESULTAT		611 362	605 895	242 000	100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 503	16 810	0	0
Finanskostnader	11	-161	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 343	16 810	0	0
ÅRSRESULTAT		622 704	622 705	242 000	100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 704	622 705		



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 112 005	1 487 644
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		1 313 247	1 688 886
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		32 008	36 360
Restanser på felleskostnader		127	117
Andre kortsiktige fordringer		0	222 402
Driftskonto OBOS-banken		74 701	626 376
Skattetrekkkonto OBOS-banken		160 870	166 196
Sparekonto OBOS-banken		6 473 163	4 158 978
SUM OMLØPSMIDLER		6 740 869	5 210 429
SUM EIENDELER		8 054 116	6 899 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 410 137	5 787 433
SUM EGENKAPITAL		6 410 137	5 787 433
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 403	120 283
Skyldige offentlige avgifter	14	390 055	302 890
Annen kortsiktig gjeld	15	1 151 520	688 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 643 979	1 111 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 054 116	6 899 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar	Mohammad Nasir	Umar Sheikh Munir
Mohamed Benali	Trond Degerdal	Fredrik Ribe
Sara Arooj Saleem	Åge Sveen	Jan Erik Knutsen



HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021.

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre andelseiere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 07:00

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20:00 til kl. 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

Banking og boring er ikke tillatt før kl. 08:00 mandag til lørdag og etter kl. 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl. 18:00 på lørdager.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl. 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl. 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl. 16:00).

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging o.l. ved oppussing, vedlikehold osv.
- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.

BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Markiser må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Som legger på balkongens endevegger er kun tillatt vindusfelt som er godkjente. Glassvegger må under ingen omstendighet monteres.



Hvis balkongene ønskes malt, må det kun brukes følgende fargenyanser: på treverket skal brukes *NCS 2010y20R* og på mur skal brukes *PP1301U*. Andelseiere tar kontakt med Furuset Vaktmestersentral for å få utdelt gratis maling.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Det er heller ikke anledning til å montere klessnorer over rekkverkshøyde på balkongen.

Lufting av tepper over balkongkanten er ikke tillatt, og det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

HEISER

All unødig bruk og lek/opphold med og i heisene er strengt forbudt.

RADIO OG FJERNSYN

Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til Telia.

Parabolantennar på verandaer/balkonger tillates satt opp. Installasjonen skal ikke monteres utenfor rekkverket på balkongen og ikke være til hinder for rømningsvei.

Høyden på tallerkenen skal ikke være høyere enn rekkverket. Installasjonen skal være forsvarlig montert og av autorisert installatør.

RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk.

Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

UTEOMRÅDET

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener skal brukes med forsiktighet.

Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.



LEK OG BALLSPILL

Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

LÅSING AV DØRER OSV.

Inngangsdørene og alle andre dører til fellesområdene skal alltid holdes låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

Enhver andelseier skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablåer og inngangsdører til leilighetene er i orden.

Postkasseskilt skal være hvite med svart skrift. Disse kan bestilles hos styret pr epost eller i styrets kontortid på "Styrommet", MD 59.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt.

Det er ikke tillatt å luften gjennom entrédøren, dette for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i trapperommet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

Lufteventiler i overkant av vinduene skal ALLTID stå åpne for å hindre fukt- og råteskader.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind).

I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett has i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57.

TRAPPER OG TRAPPEROM

Trappevask blir utført av eget vaskebyrå én gang i uka, mattene skiftes hver fjerde uke, alt dekkes over felleskostnadene/husleien.

Sykler, barnevogner osv. skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).



Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom.

AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorterings-regler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde hund eller katt i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier.

Beboere som har hund eller katt på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Før dyrehold godkjennes i henhold til søknaden, skal andelseier og dyreeier underskrive denne dyreholdserklæringen, som bekrefter at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må fjernes fra garasjehuset når dette skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem på 20 kr, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.



Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Det er anlagt spesielle plasser for gjesters biler. Det er ikke tillatt for beboerne i borettslaget å benytte disse plassene.

Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på borettslagets gjesteparkering.

Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eierens regning og risiko.

Det er montert en del tilkoblinger for motorvarmere. Det er strengt forbudt å la ledninger henge tilkoblet kontakten når den ikke samtidig er tilkoblet motorvarmer i bil.

Det er ikke tillatt å leke i garasjehuset eller på parkeringsplassene. Mindre reparasjonsarbeid på egen bil er tillatt. Olje- og bensinsøl må ikke forekomme.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte.

Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

[Fjerner teksten her i og med teksten også står i avsnittet under.] GARASJEHUSET

Stikkontaktene i garasjehuset skal kun brukes til motorvarmer/kupevarmer. Det er ikke tillatt å lade el-biler i garasjen uten at andelseier har montert boks for el-lading, da det kan medføre brann i sikringsskapet til garasjen. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen vil dette bli betraktet som lovbrudd og kan medføre utkastelse av borettslaget. Det er strengt forbudt å la ledninger henge tilkoblet kontakten når den ikke samtidig er tilkoblet motorvarmer i bil. Det er ikke tillatt å leke i garasjehuset eller på parkeringsplassene. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre. Garasjehuset skal kun benyttes til MC, bil, varetilhenger, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjehuset til oppbevaring av andre ting. Eier av parkeringsplass i garasjehus er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeing skal foretas. Oppslag om feing vil bli satt opp for hver gang.

Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning. Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget.

Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauert eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

EL-BIL

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester. Beboer kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er lagt opp til mulighet for el-billading på garasjeplassene i garasjehuset. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket.



MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglens bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styrerrommet.no eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser skal skje i kontortiden, første mandag i måneden mellom kl. 18:00 og 19:00 i "Styrerrommet", MD 59.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.



VEDLEGG 1

DYREHOLDSEKTLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoaletter. Når hunden gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektens båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneidre, og dermed være til sjanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor laget at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått..

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD: _____ Leilighet: _____

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fylligere informasjon og veiledning.



Forslag på reviderte (for årsmøtet 11.-14. mai 2022)

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021.

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00.

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk. Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Banking og boring er ikke tillatt før kl 08:00 mandag til lørdag og etter kl 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl 18:00 på lørdag. Nabovarselskjema ligger på Vibbo og i plastmappe på døra til styrerommet i MD 59.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl 16:00).

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging og liknende ved oppussing, vedlikehold osv.

- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.



BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og liknende inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret. Markiser kan bare monteres i leiligheter på bakkeplan, og må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Det er ikke lov å montere fliser på gulvet (dekket) på balkongene, da fliselim vil ødelegge gulvbelegget på balkongene. Bare løse gulvplater, kunstgress og tepper er lov å legge på gulvet på balkongene.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje med bruk av lite vann.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre utenfor borettslaget.

Hvitevarer (f. eks kjøleskap og fryser) som er beregnet for oppvarmet rom, kan ikke stå ute på balkongene. Det er heller ikke lov å montere elektriske apparater på balkongene som er beregnet for innendørs bruk.

Innglasset balkong er fortsatt et uterom, og regnes som sekundærrom (S-rom), da det er smale lufteåpninger mellom glasslamellene. Innglassingen må være lukket når en forlater leiligheten og ved dårlig vær, da glassene i åpen posisjon kan bli skadet av kraftige vindkast.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Småvask kan tørkes på balkongen når det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tepper og tøy utover balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren, dette er for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i oppgangen. Det anbefales å «sjokklufte» via vinduer et par ganger hver dag.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i leiligheten. Det skal være panelovner under vinduene, og spalteventiler i overkant av vinduene skal alltid stå åpne for å hindre fukt- og råteskader i leiligheten.

Innerdører skal ha en åpning mellom karm og dør for å få sirkulasjon av luft i leiligheten. Denne spalten bør være på minimum 3 cm i hele dørens bredde. Når andelseiere bytter innerdører, må de nye innerdørene ha flat terskel under døren og med minimum 3 cm spalte (åpning) mellom dør og terskel.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt. Ventilatorvifte på kjøkkenet må ha kullfilter og må ikke koples til avtrekksventilen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind). I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett has i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57.



TV, fiber og bredbånd: Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler til antenneuttak eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til leverandør.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

UTEOMRÅDET, LEK OG BALLSPILL

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill. Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51. Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

POSTKASSER, INNGANGSDØRER M.M.

Andelseierne skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablår og inngangsdører til leilighetene er i orden. Nye navneskilt på postkassene bestilles hos styret pr epost, på Vibbo eller på styrevakt i styrerommet i MD 59.

Inngangsdørene og andre dører til fellesområdene skal alltid holdes lukket og låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

TRAPPER, HEISER, OPPGANGER OG KJELLERE

Røyking og bruk av åpen flamme i trapper, heiser, oppganger og kjellere er ikke tillatt.

Sykler og barnevogner skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).

Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom.



AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorteringsregler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

Papp og kartong må deles opp i mindre biter før kasting i avfallsbrønn for papp og papir, slik at de passer i åpningen og ikke lager blokkering. Dersom det er fullt i tildelte avfallsbrønn, bruk andre avfallsbrønner. Det er ikke lov å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde kjæledyr i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Ved undertegning bekrefter de at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget

Beboere som har kjæledyr på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring.

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må kjøres ut av garasjen når den skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem der en betaler med kort, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av bilhorn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Borettslaget har egen gjesteparkering. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på gjesteparkeringen.



Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester ved MD 47. Beboere kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er ikke tillatt å leke i på parkeringsplassene.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte. Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

GARASJEN

Stikkontaktene på veggen i garasjen skal kun brukes til motorvarmer/kupévarmer, støvsuger o.l. Det er strengt forbudt å la ledninger henge løse fra stikkkontakten.

Det er lagt opp for el-billading på parkeringsplassene i garasjen. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket. Det er bare lov å lade el-biler via ladebokser. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen fra vanlig stikkontakt, vil dette bli betraktet som regelbrudd og kan medføre erstatningsansvar hvis brann og skader oppstår. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, MC, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.

Eier av parkeringsplass i garasjen er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeing skal foretas. Garasjefeing vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget. Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauert eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styrerrommet.no som Vibbo-melding eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser skal skje på styrevakt, første mandag i måneden mellom kl. 18:00 og 19:00 i Styrerommet i MD 59.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.



VEDLEGG 1

DYREHOLDSEKTLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoaletter. Når dyret gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp umiddelbart.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektenes båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneidre, og dermed være til sjenanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor styret at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD: _____ Leilighet: _____

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fyldigere informasjon og veiledning.



0434 Nedre Haugen Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ikke på valg

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

May A. Bang	MD 57	tone52no@msn.com
Faiz Alam	MD 53A	mfaqadri@gmail.com
Sara Arooj Saleem	MD 49A	arooj_sa@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Kari Åse Homme	MD 55A	kari_ase_homme@hotmail.com
Janne Aaaserød	MD 57	aasejann@hotmail.com
Bjørn Anders Berven	MD 57	berven@live.no
Elham Goodarzi (byttet navn til Elin Larsen)	MD 51 B	elhamarsam@yahoo.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1: Gudny Unjem	MD 59	gudnyunhjem@hotmail.com
2: Janne Aaaserød	MD 57	aasejann@hotmail.com
3: Dorta Gorski	MD 51	dogoart@yahoo.no
4: Farhad Haidari	MD 49 A	farhad_1991@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

May A. Bang

Som vara for delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

Sara Arooj Saleem

E. Som valgkomité foreslås:

Enes Kadragic	MD 53 B	enes_kadragic@hotmail.com
Bjørn Anders Berven	MD 57	berven@live.no



F. Som delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

May A. Bang

Som vara delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

Sara Arooj Saleem

Dato 15.03 22I valgkomiteen for Nedre Haugen Borettslag

Enes Kadragic





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

Selskapsnummer: 434 **Selskapsnavn:** Nedre 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Phi Van Pham og Reidun Andreassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes samt årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000. Godtgjørelse for valgkomiteen foreslå til kr 1 000 pr person.

For

Mot

Sak 5 Endring av husordensregler

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 6 Maling av oppgang i MD 59

Maling av fellesarealer og oppganger utføres av andelseiere på dugnad.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

For

Mot

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



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Bjørn Anders Berven
- Elin Larsen (Elham Goodarzi)
- Janne Aaserød
- Kari Åse Homme

Varamedlem (4 skal velges)

- Dorota Gorski
- Farhad Haidari
- Gudny Unhjem
- Janne Aaserød

Valgkomité (3 skal velges)

- Bjørn Anders Berven
- Enes Kadragic
- Ingrid Rasmussen

Delegat Furuset Vaktmestersentral (1 skal velges)

- May Anita Bang

Varadelegat Furuset Vaktmestersentral (1 skal velges)

- Sara Arooj Saleem

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- May Anita Bang

Varadelegat (1 skal velges)

- Sara Arooj Saleem

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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