



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 321 106	17 984 821
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 321 106</b>	<b>17 984 821</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 821	464 629
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		500 244	434 478
Annen driftskostnad		33 354 177	40 923 887
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 311 242</b>	<b>41 822 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 990 136</b>	<b>-23 838 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		223 311	179 204
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>223 311</b>	<b>179 204</b>
Annen finanskostnad		6 222 769	2 433 634
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 222 769</b>	<b>2 433 634</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 999 458</b>	<b>-2 254 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 989 594	-26 092 603
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 554 392	60 780 304
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 621 080	1 463 666
Sum varige driftsmidler		72 175 472	62 243 970
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		683 058	973 131
Sum finansielle anleggsmidler		700 058	990 131
Sum anleggsmidler		72 875 530	63 234 101
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 100	5 555
Andre fordringer		93 286	140 737
Sum fordringer		94 386	146 292
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 495	4 597 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 495	4 597 327
Sum omløpsmidler		1 945 881	4 743 619
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 821 411</b>	<b>67 977 720</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		26 100	26 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 100</b>	<b>26 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		84 508 332	64 518 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-84 508 332</b>	<b>-64 518 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-84 482 232</b>	<b>-64 492 637</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149 530 760	122 415 778
Øvrig langsiktig gjeld		8 362 865	8 586 714
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>157 893 625</b>	<b>131 002 492</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>157 893 625</b>	<b>131 002 492</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		680 814	23 812
Leverandørgjeld		728 303	1 442 316
Skyldige offentlige avgifter		111	215
Annen kortsiktig gjeld		790	1 523
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 410 018</b>	<b>1 467 865</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 303 642</b>	<b>132 470 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 821 411</b>	<b>67 977 720</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 407260

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 951 554 588  
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 321 106	17 984 821
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 321 106</b>	<b>17 984 821</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 821	464 629
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		500 244	434 478
Annen driftskostnad		33 354 177	40 923 887
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 311 242</b>	<b>41 822 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 990 136</b>	<b>-23 838 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		223 311	179 204
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>223 311</b>	<b>179 204</b>
Annen finanskostnad		6 222 769	2 433 634
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 222 769</b>	<b>2 433 634</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 999 458</b>	<b>-2 254 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 989 594	-26 092 603
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>



Organisasjonsnr: 951 554 588  
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 554 392	60 780 304
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 621 080	1 463 666
Sum varige driftsmidler		72 175 472	62 243 970
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		683 058	973 131
Sum finansielle anleggsmidler		700 058	990 131
Sum anleggsmidler		72 875 530	63 234 101
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 100	5 555
Andre fordringer		93 286	140 737
Sum fordringer		94 386	146 292
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 495	4 597 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 495	4 597 327
Sum omløpsmidler		1 945 881	4 743 619
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 821 411</b>	<b>67 977 720</b>

**BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	26 100	26 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>26 100</b>	<b>26 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	84 508 332	64 518 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-84 508 332</b>	<b>-64 518 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-84 482 232</b>	<b>-64 492 637</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 530 760	122 415 778
Øvrig langsiktig gjeld	8 362 865	8 586 714
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>157 893 625</b>	<b>131 002 492</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>157 893 625</b>	<b>131 002 492</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	680 814	23 812
Leverandørgjeld	728 303	1 442 316
Skyldige offentlige avgifter	111	215
Annen kortsiktig gjeld	790	1 523
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 410 018</b>	<b>1 467 865</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>159 303 642</b>	<b>132 470 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>74 821 411</b>	<b>67 977 720</b>



Organisasjonsnr: 951 554 588  
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 434

Nedre Haugen Borettslag



## 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 med møte:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 21:00 og lukker 5. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/434>

Det holdes også et frivillig møte 2. mai kl. 18:00 , Verdenshuset, Haugenstua torg..

### 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.

### Annen informasjon

De som ønsker å stemme analogt (på papir) leverer stemmeseddel i styrets postkasse utenfor styrerommet, MD59, fra 2. mai kl. 21:00 til 5. mai kl. 21:00.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder og referent
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Fjerning av bom inn til tunet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



12. Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,  
Styret i Nedre Haugen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder og referent

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret ønsker at møtet ledes av en erfaren møteleder, og derfor foreslår styret Anders Thorud, avdelingsleder for Forvaltningsavdelingen i Obos. Referent foreslås borettslagets forvaltningskonsulent i Obos Miguel Antonetti.

### Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt som møteleder og Miguel Antonetti som referent.

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

Eva Melby (MD 57) og Henrik Andersen (MD 55) er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årets årsmøte skjer som fysisk møte 2. mai kl 18:00 i Verdenshuset, Haugenstua torg, med påfølgende digital avstemming fra 2. mai kl 21:00 til 5. mai kl 21:00.

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forvaltningskonsulent Miguel Antonetti vil være digital møteadministrator.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

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 2021-2023 hadde vi to store rehab-prosjekter gående som medførte ekstra mange møter, byggemøter og befaringer. Fra nyåret 2024 er mengden arbeid for styret tilbake til normalen. Styret foreslår derfor samme beløp som i 2021, 2022 og 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

Sak 6

## Andre honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000.

#### Forslag til vedtak

Godtgjørelsen settes til kr 3 000.

Sak 7

## Endring av husordensregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Avsnittet om markiser er foreslått endret, da styret har godkjent en markiseløsning som kan brukes på borettslagets balkonger.

På grunn av at Nedre Haugen borettslag aktivt bruker Vibbo, og beboere i borettslaget henvender seg til styret på Vibbo og styretelefon, ser styret ikke lenger behovet for styrevakt (kontortid) på styrerommet i MD 59, da det knapt kom noen innom. Derfor ble ordningen styrevakt avviklet i fjor høst. Setningen om styrevakt tas ut av husordensreglene.

Styret mener at dette er mindre endringer og derfor kan stemmes over under ett.

#### Styrets innstilling

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

#### Forslag til vedtak

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

#### Vedlegg

2. Nedre Haugen borettslag\_Husordensregler\_revidert 2022.pdf

3. Nedre Haugen borettslag\_Husordensregler\_forslag til revidering\_2024.pdf

Sak 8

## Fjerning av bom inn til tunet

#### Forslag fremmet av:

Viktor Hansen (MD45)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



## Årsmøte: Forslag til etablering av ytre bom for trafikkregulering inn til borettslaget

Jeg ønsker å legge frem følgende problemstilling vedrørende trafikkreguleringen inn til vårt borettslag.

Den eksisterende innkjøringsbommen mellom MDV-45 og MDV-59 tilfredsstillende ikke behovet for å redusere støy og ulemper for ALLE beboerne. Det er kun beboerne på innsiden av bommen som har nytte av bommens regulerende effekt slik den p.t. er plassert.

De som bor nærmest bommen har kun ulemper som medfører at støyen som ellers ville blitt fordelt til hele borettslaget nå blir konsentrert på ett lite område og til spesiell ulempe for beboerne nærmest bommen.

### Bakgrunn:

For tiden er all trafikk til borettslaget regulert av den indre bommen, Når trafikken stoppes ved / på utsiden av bommen fører det til betydelig støy-konsentrasjon og ulemper for beboere i umiddelbar nærhet av bommen. Det er flere kategorier av trafikk som bidrar til denne støy-belastningen:

**Taxi-transport:** Hyppig tilstedeværelse av taxier forårsaker støy og ulemper for beboere, spesielt kvelds-nattetid. Noen ganger står det flere taxier og venter i snuplassen.

**Varetransport:** Leveranser og varetransport stopper rett ved bommen, omlasting til tralle forårsaker støy fra lasterom og skrangling fra traller som triller varer inn i borettslaget.

**Bud-biler / rett-hjem shopping:** Trafikk knyttet til hjemlevering av varer bidrar til støy. Store varebiler kommer, laster om til traller og støyer. Ofte med motoren i gang.

**Uber-trafikk:** Trafikk knyttet til ride-sharing tjenester forårsaker ytterligere støy. Folk står utenfor blokka og snakker og støyer mens de venter. Noen ganger står transporten og venter på passasjerene med motor i gang og musikk ut gjennom vinduet.

**Ventende i bil:** Individuer som venter i biler med motoren i gang og musikk forsterker støyproblemet. Ofte tutes det med bilhorn for å påkalle oppmerksomhet. **Smelling med bil-dører:** Bilene smeller med dørene når passasjerer går inn / ut **Krangling/slåssing:** Sist sommer var det både krangling og slåsskamper i snuplassen i forbindelse med uenighet om oppgjør etter transport. En krangel mellom sjåfør og kunde pågikk i over 1 time(!). Flere ganger opplevde jeg å se at politiet ble tilkalt. Det har også slåsskamp i snuplassen relatert til oppgjør for transport. Det har vært MANGE slike incidenter og det er all grunn til å tro at ride-sharing trenden bare vil øke fremover.

### Forslag til alternative løsninger:

- 1) Bommene fjernes slik at det blir rettferdig fordeling av trafikk / støy i borettslaget
- 2) Det etableres en ytre bom lenger vekk slik at alle kan nyte fred og ro i borettslaget.

En passende plassering for en slik ytre bom kan være f.eks over veien fra der boksene til Postnord er lokalisert. Da må alle som skal inn i borettslaget enten betale for å slippe inn eller vente på parkeringsplassene / ved bommen, som gjør at støyen er passe langt fra alle beboere uten å medføre vesentlig lengre vei å gå for de som må gå til transport. De som skal parkere i garasjeanlegget må slippe gjennom uten å betale. Syke/eldre transport slippes igjennom.

### Oppsummert:

Dette er en sak som berører svært få, men for de det gjelder er det en stor plage. De som selv ikke opplever støyen vil ikke ha noe forhold til problemstillingen og vil sannsynligvis ikke se behov for endring av eksisterende bom-løsning.

En ny ytre bom vil ikke påføre en forverring i bomiljøet for noen men sørge for at alle beboere får det samme gode bomiljøet.

**OBS!** Det må IKKE etableres flere tjenester / utleveringssteder / bokser som genererer mer støy for oss som bor i støysonen. Dvs. Ikke flere bokser fra Postnord / Posten / Bring dersom det skulle være planer om det i tilknytning til snuplassen.



Med vennlig hilsen,  
Viktor Hansen

## Styrets innstilling

Styret ser at beboere i blokkene nærmest bommen kan oppleve mer støy enn beboere i andre blokker.

Viktor Hansens forslag nr 2 om flytting av bommen til ned i bakken, ser styret på som en dårlig løsning både med tanke på trafiksikkerhet og kostnaden for å montere ny bom. Farlige situasjoner kan oppstå da bommen må dekke hele veiens bredde. For eksempel vinterstid med mye snø eller glatt, isete vei må bilene stoppe midt i bakken for å få åpnet bommen. Det ville også medføre at alle andelseiere som har parkeringsplass i garasjen måtte ha egne bomåpnere, med den ekstrakostnaden det medfører.

Derfor avviser styret Viktor Hansens forslag nr 2 om å flytte bommen, og forslaget blir ikke tatt til avstemming.

Grunnen til at borettslaget i sin tid satte opp bomber, var på grunn av trafiksikkerhet og for å redusere kjøringen inne i borettslaget. Det var mye biltrafikk i tunet, og flere biler hadde høy fart og tok lite hensyn. I mai 2023 fikk styret satt opp nytt trafikkskilt med fartsgrense 7 km/t ved bommen med håp om at folk vil holde lav fart inne i tunet. Med unntak av noen få, kjører de fleste biler med lav fart nå.

Viktor Hansens forslag nr 1 om å fjerne bommen mellom MD 45 og MD 59, kan være en løsning. En fordel med å fjerne bommen, er at en da for eksempel kan få hjemlevering helt til inngangsdøra; nå må en hente varer ved bommen. En fjerning av bommen vil trolig medføre mer biltrafikk inne i tunet.

Styret kan innhente tilbud på bilskiltgjenkjenning ved inn- og utkjøring av tunet, for på den måten regulere bilkjøringen i tunet. Ved skiltgjenkjenning (ANPR) blir kjøretøy registrert automatisk ved inn- og utkjøring, slik som det gjøres i parkeringshus. I husordensreglene står det at en ikke kan stå parkert i tunet lenger enn 20 minutter uten særskilt avtale. Står bilen lengre enn 20 minutter, ville bileier kunne bli gitt et parkeringsgebyr som øker mer jo lenger en står. Dersom andelseiere trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, kan som nå henvende 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. En slik løsning vil kunne gjøre at vi kan fjerne bommen, slik som Viktor Hansen ønsker, men likevel få regulert biltrafikken inne i tunet til en viss grad. Beboerne må være klar over at dette vil ha en ekstra kostnad for borettslaget både for montering og drift av systemet.

Styrets innstilling er likevel at bommene beholdes som de er nå og at man stemmer "Mot".

## Forslag til vedtak

Forslag til vedtak fra Viktor Hansen: Bommene fjernes.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

I styret sitter det fire styremedlemmer og styreleder, totalt fem personer. Styreleder Gudny Unhjem ble valgt i fjor. Styremedlem Faiz Alam ble også valgt i fjor, og begge valgperioder varer til neste år.

Elin Larsens og Kari Åse Hommes valgperioder går ut ved årsmøtet, og de ønsker ikke gjenvalg. May Anita Bang ønsker å trekke seg halvveis i sin valgperiode, og dermed er også hennes plass i styret på valg.

### Roller og kandidater



**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Anders Berven
- Janne Aaserød
- Raees Abbas

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Ariane Larsen
- Mike Bang
- Sara Arooj Saleem

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling\_GF\_2024.pdf

Sak 10

## **Valg av valgkomité**

Valgkomiteen har som oppgave å plukke ut andelseiere i borettslaget til å inneha verv for borettslaget og innstille disse til valg.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Ingrid Rasmussen

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anita S. Morris
- Enes Kadragic

Sak 11

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Raees Abbas

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Faiz Alam

Sak 12

### **Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral**

Nedre Haugen borettslag er eier i sameiet Furuset Vaktmestersentral (FVS) og har møte- og stemmerett på generalforsamling i FVS.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Gudny Unhjem

**Valg av 1 vara for delegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara for delegert:

- Raees Abbas



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gudny Unhjem	Maria Dehliis Vei 59
Nestleder	May Anita Bang	Maria Dehliis Vei 57
Styremedlem	Faiz Alam	Maria Dehliis Vei 53 A
Styremedlem	Kari Åse Homme	Maria Dehliis Vei 55
Styremedlem	Elin Larsen	Maria Dehliis Vei 51 B
Varamedlem	Janne Aaserød	Maria Dehliis Vei 57
Varamedlem	Cecilie Ariane Larsen	Maria Dehliis Vei 45
Varamedlem	Sara Arooj Saleem	Maria Dehliis Vei 49 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gudny Unhjem		Maria Dehliis Vei 59
Varadelegert		
May Anita Bang		Maria Dehliis Vei 57

### Delegert til Furuset Vaktmestersentral

Delegert		
Gudny Unhjem		Maria Dehliis Vei 59
Varadelegert		
May Anita Bang		Maria Dehliis Vei 57

### Valgkomiteen

Bjørn Anders Berven		Maria Dehliis Vei 57
Enes Kadragic		Maria Dehliis Vei 53 B
Ingrid Rasmussen		Maria Dehliis Vei 53 B

### 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

Gårds- og bruksnummer:

103 25

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling (årsmøte) har styret avholdt 11 styremøter, i tillegg til 8 arbeidsmøter i forbindelse med utsending av informasjonsnyhetssaker til beboerne og utarbeidelse av sakspapirer til ordinær generalforsamling.

Det var mye prosjektarbeid for styret i forbindelse med de store rehab-prosjektene som foregikk i borettslaget i 2021-2023, i tillegg til ordinært styrearbeid. Ved utgangen av oktober 2023 hadde balkongrehab-prosjektet hatt 6 prosjekteringsmøter og 19 byggemøter med tilhørende befaringer og delprosjektet utomhus 11 byggemøter med tilhørende befaringer. Disse møtene og befaringene har foregått på dagtid, flere av møtene ble holdt 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 garasje- og balkongrehab gjennomførtes som totalentreprise og medførte låneopptak med husleiekonsekvens. Borettslaget tok opp rammelån i forbindelse med de to nevnte prosjekter med avdragsfrihet i prosjektperioden. Rammelånet ble konvertert til ordinært lån da balkongprosjektet var avsluttet i begynnelsen av oktober 2023.

Husleieøkningen fra 1. januar 2023 var på 4 % med en ytterligere husleieøkning 4 % fra 1. juli 2023. Som følge av det nye lånet i forbindelse med garasje- og balkong-/betongrehab-prosjektene, de mange rentehevingene de to siste årene og Oslo kommunes store økning av kommunale avgifter de siste tre årene, måtte husleien økes med 20 % fra 1. januar 2024. Styret planlegger ikke med ytterligere husleieøkning i løpet av 2024.

I forlengelsen av at vi har plantet hekk, har borettslaget inngått skjøtselsavtale med Grønt Miljø AS for stell og klipping av hekk og våre busk-/plantefelt.

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 og beboere. Der er fortsatt noen andelseiere som ikke har tatt i bruk Vibbo ennå. Styret legger all informasjon og nyhetssaker til beboerne på Vibbo og oppfordrer alle beboere om å følge med 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 husordensreglene. Ellers oppfordrer styret alle om å snakke med sine naboer.



## **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. I tillegg har leder i valgkomiteen deltatt på Oboskurset «Valgforberedelser».

## **HMS (Helse, miljø og sikkerhet)**

HMS-ansvarlige i styret gjennomfører HMS-runde i alle blokkene hver måned. I tillegg går vaktmester sine egne faste runder

## **Styrets planer i 2024**

- Kameraovervåking av avfallsbrønner og lekeplass pga hærverk
- Som følge av borettslagets økonomi, vil ikke styret sette i gang større vedlikeholdstiltak i år, men bare gjennomføre akutt vedlikehold.
- Arbeide videre med vedlikeholdsplanen og prioritere rekkefølge på aktuelle vedlikeholdstiltak i borettslaget.

## **Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene**

- Bytte av varmtvannsbereder med tilhørende varmepumpe i MD 47.
- Nye elektriske stigeledninger med større tverrsnitt (større kapasitet) fram til de enkelte leilighetenes sikringsskap.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr. 20 321 106.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -34 311 242.

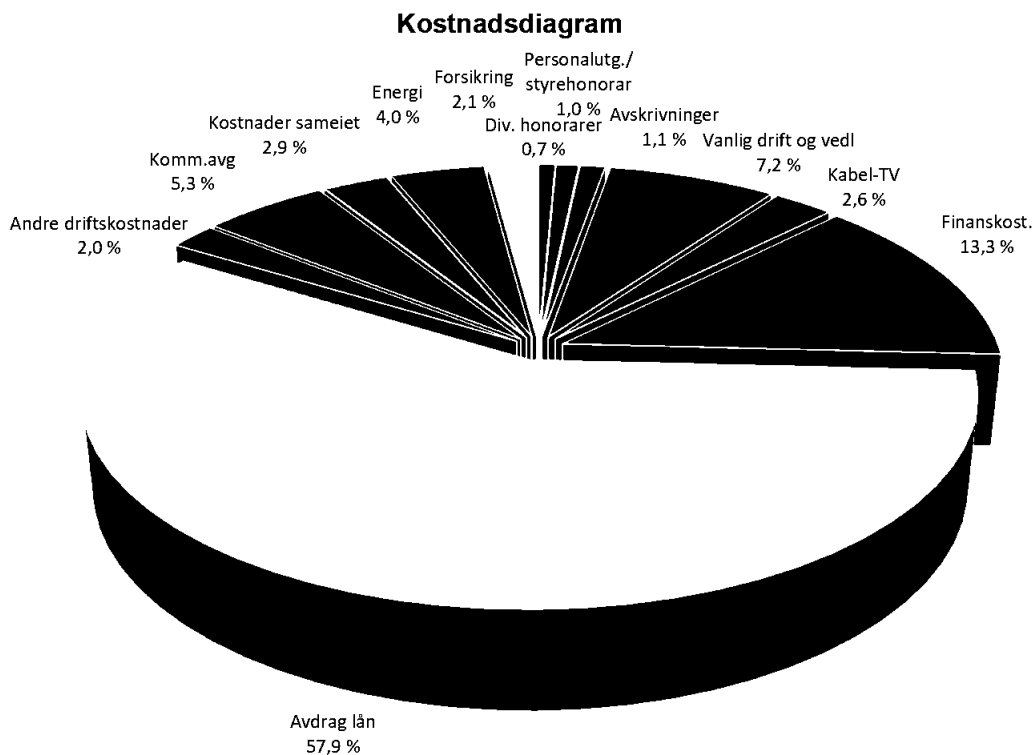
Finanskostnader i 2023 var til sammen kr. -6 222 769.

### Resultat

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

### Disponible midler

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 821 000 til vanlig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Nedre Haugen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

#### Lån 98207985198

Annuitet med månedlig forfall og 5,45% flytende rente. Siste termin utbetales 01.04.2050

#### Lån 98207985201

Annuitet med månedlig forfall og 5,45% flytende rente. Siste termin utbetales 01.06.2050

#### Lån 98207985171

Annuitet med månedlig forfall og 5,45% flytende rente. Siste termin utbetales 01.10.2051

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 5,3%

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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. 31.12.2023 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 årsregnskapet for Nedre Haugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

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

Oslø, 27. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**NEDRE HAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434**  
**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
<b>Note</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 275 754</b>	<b>14 239 465</b>	<b>3 275 754</b>	<b>535 863</b>	
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)	-19 989 594	-26 092 603	-28 316 726	1 855 960	
Tilbakeføring av avskrivning 15	500 244	434 478	1 000 000	500 000	
Fradrag for gjennomført påkostn.	-9 713 640	-17 931 887	0	0	
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-657 658	-650 295	0	0	
Tillegg for nye langsiktige lån 20	111 558 295	35 000 000	0	0	
Fradrag for avdrag langs. lån 20	-84 443 313	-1 794 219	-405 000	-2 531 000	
Innsk. øremerk. bankkto	-5 993	-1 401	0	0	
Reduksjon langsiktig fordring	72 216	72 216	0	0	
Økning egenkapital i fellesanlegg	-60 448	0	0	0	
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 739 891</b>	<b>-10 963 711</b>	<b>-27 721 726</b>	<b>-175 040</b>	
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>535 863</b>	<b>3 275 754</b>	<b>-24 445 972</b>	<b>360 823</b>	
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler	1 945 881	4 743 619			
Kortsiktig gjeld	-1 410 018	-1 467 865			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>535 863</b>	<b>3 275 754</b>			



## NEDRE HAUGEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 606 742	17 356 176	19 602 000	23 969 000
Andre inntekter	3	714 365	628 645	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>20 321 106</b>	<b>17 984 821</b>	<b>19 602 000</b>	<b>23 969 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-63 821	-71 629	-70 126	-70 126
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-500 244	-434 478	-1 000 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-14 500	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-257 890	-247 495	-257 000	-273 400
Konsulenthonorar	7	-50 003	-129 164	-130 000	-65 000
Kontingenter		-52 200	-52 200	-51 600	-51 600
Drift og vedlikehold	8	-24 123 617	-31 436 664	-32 880 000	-2 821 000
Forsikringer		-975 702	-1 096 659	-900 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 503 619	-2 088 488	-2 504 000	-2 922 000
Kostnader sameie	26	-1 337 164	-1 321 975	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-1 887 949	-2 427 504	-2 400 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 041	-1 260 484	-1 300 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-941 619	-848 755	-990 000	-1 020 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-34 311 242</b>	<b>-41 822 994</b>	<b>-44 187 726</b>	<b>-13 931 626</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-13 990 136</b>	<b>-23 838 173</b>	<b>-24 585 726</b>	<b>10 037 374</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	223 311	179 204	0	0
Finanskostnader	12	-6 222 769	-2 433 634	-3 731 000	-8 181 414
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 999 458</b>	<b>-2 254 430</b>	<b>-3 731 000</b>	<b>-8 181 414</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-19 989 594</b>	<b>-26 092 603</b>	<b>-28 316 726</b>	<b>1 855 960</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-19 989 594	-26 092 603		



## NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 100 000	40 100 000
Rehabilitering	14	28 739 730	19 026 090
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	815 113	754 665
Andre varige driftsmidler	15	1 621 080	1 463 666
Aksjer og andeler	16	17 000	17 000
Miljøbankkonto, øremerket		63 358	281 215
Langsiktige fordringer	17	619 700	691 916
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 875 530</b>	<b>63 234 101</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	18	94 386	146 694
Driftskonto OBOS-banken		1 678 653	1 461 039
Sparekonto OBOS-banken		60 264	3 020 720
Innestående i andre banker		112 577	115 166
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 945 881</b>	<b>4 743 619</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 821 411</b>	<b>67 977 720</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	19	-84 508 332	-64 518 737
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-84 482 232</b>	<b>-64 492 637</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	149 530 760	122 415 778
Borettsinnskudd	21	8 306 900	8 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	22	55 965	279 814
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>157 893 625</b>	<b>131 002 492</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		728 303	1 442 316
Skyldige offentlige avgifter	23	111	215
Påløpte renter		465 352	23 812
Påløpte avdrag		215 462	0
Annen kortsiktig gjeld	24	790	1 523
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 410 018</b>	<b>1 467 865</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 821 411</b>	<b>67 977 720</b>
Pantstillelse	25	161 018 200	161 018 200
Garantiansvar	26	1 643 979	1 643 979

Oslo, 26.02.2024

Styret i Nedre Haugen Borettslag

Gudny Unhjem

Elin Larsen

Faiz Alam

May Anita Bang

Kari Åse Homme

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	19 491 972
Ekstra kjellerbod	90 450
Leietillegg for påbygg	10 920
Parkeringsleie	8 400
Diverse	8 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 609 742</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 606 742</b>

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

Kortterminal	116 313
Bodleie	9 474
Diverse	1 000
Miljøfond	337 180
Lading av kjøretøy i garasjen	237 347
Nøkler	6 747
Portåpner	6 304
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>714 365</b>

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

Ordinær lønn, overtid ifm vaktmester	-6 580
Påløpte feriepenger	-790
Arbeidsgiveravgift	-56 452
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-63 821</b>

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 2022/2023, og er på kr 390 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 486, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

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

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS	-36 438
OBOS Prosjekt AS	-5 753
Absolutt Arkitektur AS	-6 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 003</b>

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

Konsulentonorar byggeteknisk	-329 150
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-2 284 310
Bygningsgebyr	-9 600
Utemiljø Tronslien AS	-6 436 924
Garasjer Consolvo AS	-603 388
Balkonger Consolvo AS	-11 079 785
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 743 157</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-859 859
Drift/vedlikehold VVS	-1 195 440
Drift/vedlikehold elektro	-170 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 057
Drift/vedlikehold heisanlegg	-267 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 011
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-404 999
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-226 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-81 616
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 123 617</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 709 295
Renovasjonsavgift	-794 324
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 503 619</b>

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

Container	-79 144
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 859
Diverse leiekostnader/leasing	-8 062
Telefon-/kontormaskiner	-9 995
Driftsmateriell	-12 993
Vakthold	-335 534
Renhold ved firmaer	-413 079
Andre fremmede tjenester	-10 831
Kontor- og datarekvisita	-2 522
Trykksaker	-10 424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 486
Andre kontorkostnader	-9 005
Telefon, annet	-7 114
Bank- og kortgebyr	-3 590
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-941 619</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 937
Kundeutbytte fra Gjensidige	120 844
Andre renteinntekter	40 431
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>223 311</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 607 489
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-379 163
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 076 515
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-159 602
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 222 769</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1978	40 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 100 000</b>

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: 14****REHABILITERING**

Prosjektledelse	1 056 333
Andre konsulent honorar	40 600
Balkonger (innglassing)	27 642 797
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>28 739 730</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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	-2 357 912	
		1
Sykelstativ		
Tilgang 2021	188 890	
Avskrevet tidligere	-75 556	
Avskrevet i år	-37 778	
		75 556



16

Nedre Haugen Borettslag

Avfallbrønner		
Tilgang 2013	2 006 473	
Tilgang 2017	104 000	
Avskrevet tidligere	-1 868 223	
Avskrevet i år	-211 047	
		31 203
Varmepumpe		
Tilgang 2018	531 870	
Tilgang 2019	549 421	
Avskrevet tidligere	-558 477	
Avskrevet i år	-120 624	
		402 190
Varmepumpe nr. 2		
Tilgang 2022	650 295	
Avskrevet tidligere	-65 029	
Avskrevet i år	-65 029	
		520 237
Varmepumpe nr. 3		
Tilgang 2023	657 658	
Avskrevet i år	-65 766	
		591 892
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 621 080</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>500 244</b>

**NOTE: 16****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: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	619 700
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>619 700</b>

**NOTE: 18****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	1 100
Forskuddsbetalte kostnader	93 286
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>94 386</b>

**NOTE: 19****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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-60 896 830	
Nedbetalt tidligere	1 991 481	
Nedbetalt i 2023	1 155 950	
		-57 749 399

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-8 841 047	
Nedbetalt tidligere	286 931	
Nedbetalt i 2023	166 147	
		-8 387 969

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021-2022	-54 956 313	
Økning i 2023	-28 050 000	
Refinansiert i 2023	83 006 313	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023	-83 508 295	
Nedbetalt i 2023	114 903	
		-83 393 392

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-149 530 760****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-8 183 300	
Øket 2019	-88 700	
Øket 2000	-34 900	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 306 900</b>	

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-55 965
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-55 965</b>

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-111
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-111</b>

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

Feriepenger	-790
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-790</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	149 530 760
Påløpte avdrag	215 462
<b>TOTALT</b>	<b>158 053 122</b>

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

Bygninger	40 100 000
Tomt	899 549
<b>TOTALT</b>	<b>40 999 549</b>

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

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 13,57 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. 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 driftskostnadene 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.



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Maria Dehlis vei 59.

Styret kontaktes ved å sende Vibbo-melding, epost til [nedrehaugen@styrerrommet.no](mailto:nedrehaugen@styrerrommet.no) eller 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.

For å få varsler i Vibbo-appen må en gå inn på Varslingsinnstillinger og velge hvilke varslinger en ønsker fra appen. Standardinnstillingen er «Ikke skru på varslinger». Styret oppfordrer beboerne til å skru på varsling.

### 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](mailto:vaktmester@fvs.no).

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte andelseier 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 vekteravtale med Securitas med faste runder. Det er montert kameraovervåkning i garasjen som er koplet direkte til Securitas. Opptak fra garasjen ved tyveri, hærverk og liknende kan hentes ut hos Securitas av politi og beboere. Beboere betaler for dette selv.

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. Les mer om Bomiljøvakten på temasiden «Bomiljøvakt i borettslaget» på Vibbo.

## **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 brannforskrifter og pålagte HMS-krav. Papp skal rives i biter slik at de går inn i åpningen på pappbrønnen, og ikke settes ved siden av.

Grovavfall: Tre 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. Der kan en for eksempel levere maling, lakk, løsemidler, klorin- og salmiakkrester, batterier, lyspærer og -rør. Miljøstasjonen er åpen når komprimatorbilen. Ellers kan en kontakte vaktmester dersom en ønsker å levere slikt avfall på andre tidspunkter. Les mer om Miljøstasjonen på temasiden «Avfall» på Vibbo.

## **Fugler og skadedyr**

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

Borettslaget har serviceavtale med Safe1 om skadedyrkontroll. Fjerning/sanering av andre skadedyr i leilighetene (f.eks. veggedyr) må betales av andelseier. Safe1 har døgnvakt, tlf: 412 13 216.



## 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 eier åtte parkeringsplasser på gjesteparkering ved siden av fotballbanen mellom Nedre Haugen og Øvre Haugen borettslag, de resterende er Øvre Haugen sine. Den parkeringsplassen og bommen inn til denne kontrolleres av Øvre Haugen borettslag.

## Ladestasjoner for el-biler (ute)

Det finnes åtte 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 få rabattbrikke for bruk av ladestasjonen ved å kontakte styret. For tiden er rabatten 40 %. Lading betales med kort.

## Sykkelparkering

Der er sykkel- og barnevognsparkering i høyblokkene ved siden av inngangspartiene. 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 barnevognsparkering ved siden av inngangsdøren (gammelt søppelrom).

## Nøkkelbrikker / postkasseskilt / garasjeportåpnere

Nøkkelbrikker til inngangsdører, dører i fellesareal og garasjen fås kjøpt hos Romerike Låsservice. Nøkkelbrikker bestilles via skjema på Vibbo, <https://vibbo.no/nedre-haugen/tema/nokkelbrikker-i-borettslaget>. Nøkkelbrikkene koster kr 250 pr stk.

Garasjeportåpner (fjernkontroll) koster kr 900 pr stk.

Skilt til postkasse og endring av navn på ringetablået bestilles hos styret ved å fylle ut skjema på temasiden <https://vibbo.no/nedre-haugen/tema/bestille-nokler-brikker-postkasseskilt-navn-pa-ringeklokke-osv> på Vibbo.

## 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.

## Pakkeautomater

Post Nord og Posten/Bring har pakkeautomater ved porten til plan 2 til garasjen.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 87276469. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes for 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 leilighet, 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 finner du på Vibbo under Min bolig → Legg til Leietaker.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.



## TV- og bredbåndstjenester

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](https://telia.no), eller telefonnr 924 05 050.

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om fibernett. Se mer informasjon på <https://globalconnect.no/>.

## Avtale om strøm til fellesanlegg

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

## Energimerking

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

## Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 8 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4 stk	2-roms	kr. 2 916 375
2 stk	3-roms	kr. 3 420 000
2 stk	4-roms	kr. 3 632 500



## Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Bytte av innvendig nedløpsrør fra tak	Bytte av innvendig nedløpsrør fra tak i MD 51A
2023	Nye treterrasser for leiligheter på bakkeplan	Nye treterrasser for leiligheter på bakkeplan i lavblokkene i tillegg til leilighetene på bakkeplan i MD 45 og 55 med metallport.
	Plantet hekk rundt leilighetshager	Plantet agnbøkhekk med dryppslange rundt leilighetshagene i lavblokkene i tillegg til leilighetene på bakkeplan i MD 45 og 55.
	Etablert mur foran sørfasade til MD 51	Etablert mur foran sørfasade til MD51 for å ta opp høydeforskjeller i terrenget.
	Nytt gjerde rundt lekeplassen i tunet	Nytt spilegjerde rundt lekeplassen i tunet.
	Justering av trasé og oppgradering av gangvei mellom MD 51 og MD 53.	Lagt nytt bærelag på gangvei og gjort veien mindre bratt, relagt belegningsstein og håndløper.
	Etablering av to buskfelt mellom MD 51 og 53.	Etablering av to nye buskfelt langs med gangveien mellom MD 51 og 53.
	Senket kummer	Senket kummer ved MD 47, 55 og 59.
	Endret terrenget langs nordveggen til MD 45	Endret terrenget langs nordveggen til MD 45 slik at vannet ledes bort fra fasade.
	Endret terrenget under bakketerrasser	Endret terrenget under bakketerrassene i lavblokkene og de to leilighetene på bakkenivå i MD 45 og 55, for å lede vannet bort fra fasade,
	Bytte av varmtvannsbereder med tilhørende varmpumpe Kanalrens (ventilasjon)	Bytte av varmtvannsbereder med varmpumpe i MD 53. Kanalene til ventilasjonsanlegget og avtrekksventilene i alle leiligheter ble renset.
	Bytte av lås- og nøkkelsystem på hovedinngangsdører og dører i fellesareal i alle blokker	Byttet fra systemnøkler på dører i fellesareal til elektronisk låsesystem med nøkkelbrikker, samme system som for garasjedørene.
	Spyling av stammer og bunnledninger	Periodisk spyling av stammer og bunnledninger (avløpsrør under blokkene) i alle blokker.
	Montering av sirkuleringsvifter i garasjen	Montering av én sirkulasjonsvifte i plan 1 og plan 2 i garasjen.
2022	Bytte av varmtvannsbereder med tilhørende varmpumpe	Bytte av varmtvannsbereder med varmpumpe i MD 51.



Bytte av varmeovner i inngangspartier i høyblokkene	Bytte av varmeovner i inngangspartier i høyblokkene fra reflektorovner til termostatovner.
Oppgradering av alarmsystemet i heisene	Oppgradering av alarmsystemet i alle heiser fra fasttelefoni til 4G-nett direkte til heisfirma.
Bytte av lås- og nøkkelsystem på garasjedørene	Byttet fra systemnøkler på garasjedører og garasjeportåpnerne til elektronisk låsesystem med nøkkelbrikker.
Bytte av nøkkelsystem for garasjeportåpnerne	Byttet nøkkelbrytere til brikkelesere for åpning av garasjeportene.
Oppgradering av overvåkingskamera i garasjen	Montering av nye overvåkingskamera i garasjen med høyere oppløsning og koblet til vaktsselskap.
Bytte av betalingssystem for elbil-ladestasjoner ute og bommen inn til borettslaget	Oppgradering av betalingssystemet for elbil-ladestasjoner ute og bommen inn til borettslaget fra 2G- til 5G-nettverk.
Betong- og balkongrehabilitering (2021-2023)	Reparasjon av betongskader. Maling av balkongelementer og himling med CO <sub>2</sub> -bremsende maling og nytt belegg på balkonggulv. Ny innglassing og rekkverk på balkonger. Selvrensende sideglass på balkonger. Nye nedløp fra balkongtakene Byttet metallbeslag i forkant av balkongtak. Maling av trepanel inne på balkonger og inngangspartier og trepanel ellers på lavblokkene.
Garasjerehabilitering (2021-2022)	Reparasjon av betongskader. Maling av grunnmuren til garasjen med antigraffiti-topptrøk. Reetablere det katodiske anlegget. Maling av vegger og tak med CO <sub>2</sub> -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.



2021	Lekeplassen	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 rømningsdør i plan 2 i garasjen. Etablert 5 nye parkeringsplasser i garasjen som ble solgt våren 2022 til andelseiere som ikke har parkeringsplass.
	Postkasser	Nytt tak på lysthus og skiftet platting og gjerde rundt lekeplass Byttet postkassene i alle lavblokker.
	Innvendig sykkelparkering	Ryddet opp i sykkelrommene i høyblokkene og montert 2-etajers sykkelstativ for å bedre kapasiteten. Kjølerom i lavblokker er gjort om til sykkelrom.
	Branndører	Byttet 2 branndører i MD 59 inn til garasjen. Byttet 4 branndører i høyblokker i fellesareal.
	Flislegging av gulv i fellesareal	Flislagt gulv i underetasjer på grunn av fuktskade i oppganger i MD 57, 59, 51A og 49B.
	Tak Utbedring av fuktsperre mot mur og drenering rundt blokkene	Byttet takslukene på lavblokkene. Enkel drenering/fuktsperre på alle blokkene utenom inne i hagene på bakkeplan.
2020	Ny lekeplass i tunet	Gamle lekeapparater ble fjernet og ny lekeplass etablert i tunet.
	Bytte av lysarmaturer	Lysarmaturene i alle oppganger ble byttet til ledlysarmatur med lysstyring og bevegelsessensor.
	Bytte av porttelefoner og ringetablå	Porttelefoner (callinganlegg) og ringetablåer ble byttet i alle leiligheter. Som tilvalg kunne andelseierne kjøpe porttelefon med kamerafunksjon.
	Bytte 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	



	Drenering	Montert blindsonespeil ved innkjøringen til garasjeplan 1. Utbedring av drenering av gavlveggene på lavblokkene.
2019	Forprosjektering av rehabilitering av garasjen Forprosjektering av rehabilitering av balkongene 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. Tilrettelagt for etablering av ladestasjoner i garasjen.
	Ladestasjoner i garasjen	
	Utbedring av asfaltskader i oppkjørselen til borettslaget (inkl rundkjøringen) Bytte av varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen i MD 55 ble byttet.
2018	Bytte av varmpumpe Bytte av røykvarslere	Varmepumpen i MD 55 ble byttet. 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	Utskiftning og maling av panel på fronten av lavblokkene samt gavlveggene.
	Kanalrens (ventilasjon)	Kanalene til ventilasjonsanlegget og avtrekksventilene i alle leiligheter ble renset.
2017	Bytte av varmtvannsbereder med varmpumpe	Bytte av varmtvannsbereder med varmpumpe i MD 45.
	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 yttervegger. 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 enkeltoppganger, der borettslaget stilte med maling og utstyr og beboere utførte malingen.
	Garasje	



	Bordkledning	Reparasjon og nytt gulvdekke i garasjen, plan 3. Byttet bordkledning på veggen pluss gesimskassen mot tunet i MD 51. Ny bordkledning ble malt, og det ble fuget mellom teglstein og bordkledning.
	Gatelys Bunnledninger (avløp)	Montert 1 stk. nytt gatelys i tunet. Rengjøring av alle bunnledninger helt ut til kommunal ledning.
2013	Etablering av nedgravde avfallsbrønner Utomhus oppgraderinger	Ferdigstilling 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 tilfluktsrom i MD 57	Fullstendig oppussing av tilfluktsrom i MD 57 etter vann- og kloakkskade.
	El-kontakt i tunet	Etablert el-kontakt ved den steinlagte plassen i tunet. Ferdigstilling av reparasjoner etter rehab 2004-2006 nordfasaden på høyblokkene
2012	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ny granittrapp ved MD 47 ned mot parkeringsplassen Pusset opp og reparert Storstua etter vannskade.
2011	Installering av ITV-overvåking i garasje Tilstandsvurdering av og vedlikeholdsnøkkel for borettslaget	Utskifting av varmpumpe i MD 49. Reparasjon av fasader på høyblokkene.
2010	Ny vaskemaskiner	To nye vaskemaskiner i vaskeri i MD 55.
2008	Pulverapparater og røykvarslere + div...  Lekeplassen Parkeringsplass	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.



2006 - 2007	Reklamasjon rehab 2003-04	Pusset opp leilighet til utleie i MD 45. 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.
2002 - 2002	Generelt vedlikehold	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. Utskifting av treverket i gavlvegger samt vedlikehold med beising på alt utvendig ubeskyttet trevegger. Støttemurer er revet og nye satt opp. Deler av kjellere og en del utvendige vegger er rehabilitert. To gateløys 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.
2001 - 2001	Omtrekking av alle tak mm.	Omtrekking av alle tak



			Ny isolasjonsrør på ventilasjons anlegg - tak Rehabilitering gavlvegg lavblokk, MD49A. Sikring av gavlvegger på høyblokkene Nye brannslukningsapparat og varslere
2000 - 2000	Salg av vaktmesterleilighet mm		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.
1999 - 1999	Gjennomgang av el-anlegg		Gjennomgang av det elektriske anlegg både i borettslagets fellesareal og alle leilighetene
1997 - 1997	Varmegjenvinningsanlegget mm		Utskifting av hele systemet for varmtvannslevering til alle leiligheter, og nye avtrekksvifter på ventilasjonsanleggene.
	Bytte av gulvbelegg		Noen gulvbelegg i fellesrom er skiftet ut, og alle sjakter pusset opp.
1996 - 1996	Varmtvannsberedere		Alle varmtvannsberedere er blitt skiftet ut.
	Tilstandsvurdering		OBOS har gjennomført trinn-2 Tilstandsvurdering av borettslaget. Samtlige leiligheter har vært gjenstand for våtromsbehandling, 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 RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>9 852 107</b>	<b>9 767 784</b>	<b>9 643 000</b>	<b>9 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 450 359</b>	<b>-9 365 835</b>	<b>-9 922 700</b>	<b>-10 738 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-598 252</b>	<b>401 949</b>	<b>-279 700</b>	<b>-1 095 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>141 822</b>	<b>44 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-456 430</b>	<b>445 969</b>	<b>-279 700</b>	<b>-1 095 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		



## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>565 178</b>	<b>914 302</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 951 103</b>	<b>6 116 497</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 516 281</b>	<b>7 030 798</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 552 512</b>	<b>6 008 942</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>963 768</b>	<b>1 021 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 516 281</b>	<b>7 030 798</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir



## 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, 14.05.2022.*

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, musikk Gregg 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 gårdstunet/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, ringetablåer 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](mailto: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.



## Forslag på revidering 2024

*Rød tekst som er gjennomstreket er tekst som fjernes. Lilla tekst er ny tekst.*

### 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, 14.05.2022.*

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. Markiser oppover i etasjene må være av en type som er godkjent av styret. Før bestilling og montering av markiser, må andelseier få markisetype og farge godkjent av styret.

Det er bare lov å bore i taket på balkongen med små bor og ikke lengre enn maks 5 cm, ellers kan en bore hull i gulvet i balkongen over og ødelegge gulvbelegget.

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 frysere) 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 luften 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 luften 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 hos 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, ringetablåer 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 dyreier. 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 garasjefeiling skal foretas. Garasjefeiling vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiling, 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 borttauet 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@styrerommet.no](mailto:nedrehaugen@styrerommet.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. gjøres på Vibbo eller styretelefon, tlf 991 00 487, mandag-fredag kl 18:00-19:00.~~

## 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 gnedre, 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.



valgkomiteens innstilling\_GF\_2024.pdf  
56 av 61

**0434 Nedre Haugen Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Bjørn Anders Berren	Adresse: M.D. 57
	E-postadresse: berren@live.no
Navn: Raees Abbas	Adresse: M.D. 49.B
	E-postadresse: raees.abbas@y.mail.com
Janne Aasevold	M.D. 57 aasevold@hotmail.com

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Mike Bang	Adresse: M.D. 57 54
	E-postadresse: mikelang@msa.com
2. Navn: Cecilie Ariane Larsen	Adresse: M.D. 47.5
	E-postadresse: cecari.larsen@yahoo.com
3. Navn: Sara Areej Saleem	Adresse: M.D. 49.A
	E-postadresse: aarej-sa@hotmail.com

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Raees Abbas	Adresse: M.D. 49.B
-------------------	--------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Faiz Alam	Adresse: M.D. 53A
-----------------	-------------------

**D. Som delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:**

Navn: Gudny Unhjem	Adresse: M.D. 59
--------------------	------------------

**Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:**

Navn: Raees Abbas	Adresse: M.D. 49.B
-------------------	--------------------

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Ingrid Rasmussen	Adresse: M.D. 53.B
	E-postadresse: ingrid.rasmussen.47@gmail.com
Navn: Anita S. Morris	Adresse: M.D. 51.B
	E-postadresse: anitabaluke@getmail.no
Navn: Eves Kocher	Adresse: M.D. 53.B
	E-postadresse: eves.kocher@hotmail.com

Dato: 7/3-24 I valgkomiteen for Nedre Haugen Borettslag

*[Signature]* Bjørn Anders Berren  
*[Signature]* Ingrid Rasmussen

Vedlegg 4



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.24

Selskapsnummer: 434 Selskapsnavn: Nedre Haugen Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder og referent</b></p> <p>Anders Thorud er valgt som møteleder og Miguel Antonetti som referent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eva Melby (MD 57) og Henrik Andersen (MD 55) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Andre honorarer**

Godtgjørelsen settes til kr 3 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring av husordensregler**

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 8 Fjerning av bom inn til tunet**

Forslag til vedtak fra Viktor Hansen: Bommene fjernes.

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Bjørn Anders Berven  
 Janne Aaserød  
 Raees Abbas

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Cecilie Ariane Larsen  
 Mike Bang  
 Sara Arooj Saleem

**Sak 10 Valg av valgkomité**

Leder (kun 1 skal velges)

- Ingrid Rasmussen

Medlem (kun 2 skal velges)

- Anita S. Morris  
 Enes Kadragic



**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Raees Abbas

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Faiz Alam

**Sak 12 Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral**

**Delegert** (kun 1 skal velges)

Gudny Unhjem

**Vara for delegert** (kun 1 skal velges)

Raees Abbas



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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