



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 503 998	15 765 130
Sum inntekter		16 503 998	15 765 130
Kostnader			
Lønnskostnad		349 550	362 466
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 241 087	1 237 790
Annen driftskostnad		13 572 044	10 041 965
Sum kostnader		15 162 680	11 642 220
Driftsresultat		1 341 318	4 122 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		194 586	235 455
Sum finansinntekter		194 586	235 455
Annen finanskostnad		1 358 762	1 639 433
Sum finanskostnader		1 358 762	1 639 433
Netto finans		-1 164 176	-1 403 978
Ordinært resultat før skattekostnad		177 142	2 718 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 142	2 718 932
Årsresultat		177 142	2 718 932
Totalresultat		177 142	2 718 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 142	2 718 932
Sum overføringer og disponeringer		177 142	2 718 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 858 104	41 611 414
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 021 193	3 262 280
Sum varige driftsmidler		43 879 297	44 873 694
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		836 348	908 564
Sum finansielle anleggsmidler		853 348	925 564
Sum anleggsmidler		44 732 645	45 799 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 638	60 897
Andre fordringer		32 205	21 225
Sum fordringer		115 843	82 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 215 784	9 965 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 215 784	9 965 734
Sum omløpsmidler		10 331 627	10 047 856
SUM EIENDELER		55 064 272	55 847 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital		26 100	26 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 778 713	25 955 855
Sum opptjent egenkapital		-25 778 713	-25 955 855
Sum egenkapital		-25 752 613	-25 929 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 206 254	72 995 176
Øvrig langsiktig gjeld		8 306 900	8 306 900
Sum annen langsiktig gjeld		79 513 154	81 302 076
Sum langsiktig gjeld		79 513 154	81 302 076
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 040 245	302 568
Skyldige offentlige avgifter		91	259
Annen kortsiktig gjeld		263 394	171 967
Sum kortsiktig gjeld		1 303 731	474 793
Sum gjeld		80 816 885	81 776 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 064 272	55 847 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543479

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 503 998	15 765 130
Sum inntekter		16 503 998	15 765 130
Kostnader			
Lønnskostnad		349 550	362 466
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 241 087	1 237 790
Annen driftskostnad		13 572 044	10 041 965
Sum kostnader		15 162 680	11 642 220
Driftsresultat		1 341 318	4 122 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		194 586	235 455
Sum finansinntekter		194 586	235 455
Annen finanskostnad		1 358 762	1 639 433
Sum finanskostnader		1 358 762	1 639 433
Netto finans		-1 164 176	-1 403 978
Ordinært resultat før skattekostnad		177 142	2 718 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 142	2 718 932
Årsresultat		177 142	2 718 932
Totalresultat		177 142	2 718 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 142	2 718 932
Sum overføringer og disponeringer		177 142	2 718 932



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 858 104	41 611 414
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 021 193	3 262 280
Sum varige driftsmidler		43 879 297	44 873 694
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		836 348	908 564
Sum finansielle anleggsmidler		853 348	925 564
Sum anleggsmidler		44 732 645	45 799 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 638	60 897
Andre fordringer		32 205	21 225
Sum fordringer		115 843	82 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 215 784	9 965 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 215 784	9 965 734
Sum omløpsmidler		10 331 627	10 047 856
SUM EIENDELER		55 064 272	55 847 114
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital	26 100	26 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	25 778 713	25 955 855
Sum opptjent egenkapital	-25 778 713	-25 955 855
Sum egenkapital	-25 752 613	-25 929 755
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 206 254	72 995 176
Øvrig langsiktig gjeld	8 306 900	8 306 900
Sum annen langsiktig gjeld	79 513 154	81 302 076
Sum langsiktig gjeld	79 513 154	81 302 076
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 040 245	302 568
Skyldige offentlige avgifter	91	259
Annen kortsiktig gjeld	263 394	171 967
Sum kortsiktig gjeld	1 303 731	474 793
Sum gjeld	80 816 885	81 776 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	55 064 272	55 847 114



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Velkommen til ordinært årsmøte

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når årsmøte har startet **den 27. april** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Nedre Haugen Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **27.04.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti antonetti@obos.no senest 20.04.21 kl.16:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **30.04.21 Kl.18:00**.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

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

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.04.21 kl.18:00.

434 Nedre Haugen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av protokollvitner (Bjørn Anders Berven og Yasmin Lillian Moe)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar (kr. 390 000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av valgkomiteehonorar (kr. 3 000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Endring av husordensregler - "Bruk av leilighet"

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Endring av husordensregler - Andre endringer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Installasjon av varmepumpe på balkong

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fjerning eller fast regulering av bommen inn i bortelaget

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Endring av åpningstid av lekeplassen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Valg av Styreleder**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	May Anita Bang		

Valg av 2 styremedlemmer (stemmes kun 3 av 4)

Den som får færrest stemmer av de tre som blir valgt, blir således valgt for et år slik at det blir mer kontinuitet i antall år styremedlemmene skal sitte i vervet.

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Ammar Ahmed		
	Styremedlem	Elham Goodarzi		
	Styremedlem	Faiz Alam		
	Styremedlem	Sara Arooj Saleem		

Valg av varamedlemmer

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Varamedlem	Dorota Gorski		
	Varamedlem	Farhad Haidari		
	Varamedlem	Jerreh Ceesay		

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	May Anita Bang		
Varadelegert	Sara Arooj Saleem		

Valg av delegert og varadelegert til Furuset vaktmestersentral

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	May Anita Bang		
Varadelegert	Faiz Alam		

Valg av valgkomite (stemmes kun 3 av 6)

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Arfang Ceesay		
Valgkomite	Bjørn Anders Berven		
Valgkomite	Elham Goodarzi		
Valgkomite	Enes Kadraic		
Valgkomite	Faramarz Sallardini		
Valgkomite	Yasmin Lillian Moe		

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 30.04.21 (gjærne før) ved å legge utfylt stemmeseddel i styrepostkassa utenfor Styrerommet i MD 59 eller pr epost til: antonetti@obos.no, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Nedre Haugen Borettslag
avholdes torsdag 27.april 2021 kl.18:00 i 3 dager via VIBBO sin digitale løsning
(vibbo.no).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomite

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler - "Bruk av leilighet"
 - B) Endring av husordensregler - Andre endringer
 - C) Installasjon av varmepumpe på balkong
 - D) Fjerning eller fast regulering av bommen inn i bortelaget
 - E) Endring av åpningstid av lekeplassen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 3-4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert(e) med vara til Furuset Vaktmestersentral for 1 år

Oslo, 09.03.2021

Styret i Nedre Haugen Borettslag

Gudny Unhjem

May Anita Bang

Faiz Alam

Kari Åse Homme

Sara Arooj Saleem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Sara Arooj Saleem	Maria Dehliis Vei 49 A
Varamedlem	Jerreh Ceesay	Maria Dehliis Vei 47 A
Varamedlem	Dorota Gorski	Maria Dehliis Vei 51 A
Varamedlem	Farhad Haidari	Maria Dehliis Vei 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gudny Unhjem Maria Dehliis Vei 59

Varadelegert

May Anita Bang Maria Dehliis Vei 57

Valgkomiteen

Arfang Ceesay Maria Dehliis Vei 47 B
Elham Goodarzi Maria Dehliis Vei 51 B
Enes Kadragic Maria Dehliis Vei 53 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nedre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 261 andelsleiligheter.

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

Maria Dehliis Vei 45-59

Gårds- og bruksnummer :
103 25

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Nedre Haugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid siden forrige årsmøte 2.-10. april 2020

Siden forrige ordinære generalforsamling (årsmøte) har styret avholdt 14 styremøter, i tillegg til flere arbeidsmøter. På grunn av COVID19-pandemien har styremøtene blitt avholdt på Teams siden august 2020.

I samme periode har styret hatt 11 styrevakter på styrerommet i MD 59, der beboere kan møte opp og snakke med styret og for å kjøpe for eksempel systemnøkler og garasjeåpnere.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling i begynnelsen av august for å supplere styret med nye medlemmer, da styreleder Amador Ocampo trakk seg fra vervet i slutten av juli. Både årsmøtet i april og den ekstraordinære generalforsamlingen i august ble gjennomført digitalt på Vibbo, da det ikke var mulig å gjennomføre dem som fysiske møter.

I forbindelse med ulike prosjekter innen vedlikehold og forprosjekter, har styremedlemmer i tillegg deltatt på mange prosjektmøter på Teams og flere befaringer i borettslaget.

Styrearbeidet foregår i digitale løsninger i Obos-portalen Styrerommet.no.

Nettsider for Nedre Haugen borettslag og dialog med andelseierne

Styret gikk over til OBOS-løsningen Vibbo i 2020 for informasjon og dialog med andelseierne. Det har blitt gjort et stykke arbeid for å få beboere til å bruke vibbo.no. Vi mangler fortsatt ca. 30 andelseiere som ikke har gitt samtykke til digital kommunikasjon og noen flere som ikke har tatt i bruk Vibbo. Styret kommer i fremtiden til å legge all informasjon til beboerne på Vibbo. De beboere som ikke har tilgang til Vibbo vil få infoskriv lagt i postkassen.

Konfliktløsning mellom beboere og klager på beboere

Styret har prøvd å løse nabokonflikter gjennom megling, og det har fungert godt. Beboere har blitt flinkere til å si ifra hvis det er noe.

Borettslaget mottok mange klager på en andelseier i 2020. Dette har vært en langvarig og vanskelig sak som styret har måttet bruke mye tid på. Saken endte med begjæring om utkastelse. Dette ble utført i slutten av august. Representant fra styret var med Namsfogden da fravikelsen ble gjennomført.

En andelseier gjorde om sin 2-roms leilighet til en 3-roms ved at kjøkkenet ble flyttet til der badet opprinnelig var. Boden i leiligheten ble slått sammen med toalettet til nytt bad. Arbeidet var gjennomført på en slik måte at de kunne ikke godkjennes verken av rørlegger eller elektriker. Borettslaget ved advokat har pålagt andelseier å bygge opp badet på nytt i henhold til våtromskravene i forskrift. Leiligheten har i ettertid blitt solgt og ny andelseier er pålagt å utbedre arbeidet i henhold til kravspesifikasjonen for våtrom.

Kurs og seminarer

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

Vedlikehold

Lekeplassen i tunet: Lekeplassen ble oppgradert, og borettslaget fikk delfinansiering fra Bomiljøtilskudd, Oslo kommune.

Trafikksikkerhet: Montert blindsonespeil ved innkjøringen til garasjeplan 1.

Garasjen: Nødutgangsdører ble byttet.

Brannvern: Tilstandsvurdering innen brannvern ble gjennomført med forslag på nødvendige og anbefalte tiltak. I første omgang har det blitt montert nødllys og ledelys i alle blokker.

Byttet dører til branndører i korridorene i kjelleren til lavblokkene.

Nye lysarmatur i fellesområdene. Det ble montert lysarmatur med bevegelsessensor i inngangspartier og oppganger.

Bytting av kum og avløpsrør ved hjørnet på MD 45 (mot tunet): Gravingen utenfor MD 45 høsten 2020 tok lengre tid enn planlagt pga mye dårlig vær med mengder av regn. Gravingen var nødvendig pga to store steiner i avløpsrøret som medførte tilbakeslag ved mye nedbør. Det ble samtidig byttet kummen til avløpsvann.

Drenering rundt blokkene: Utbedret drenering og festet fuktsperre (membran) mot grunnmur på lavblokkene for å hindre fuktskader inn. Videre arbeid på frontene er også påbegynt, men ikke ferdigstilt ennå. Det samme gjelder høyblokkene.

Fasaderens/fjerning av løs betong: Da det var fare for at betongstykker på balkongelementene som sprenge ut av armeringskorrosjon kan falle ned, ble det utført en fasaderensk, der løs betong ble pukket ned. Samtidig ble det gjort enkle undersøkelser fra lift for mulig å finne årsaken til skadene.

Rehabilitering av garasjen

I en tilstandsvurdering av garasjen gjennomført vinteren 2020 ble det påvist omfattende korrosjonsskader og skader på bærekonstruksjonene i garasjen, slik at det er helt nødvendig å foreta en rehabilitering. Prosjektering er i gang med Obos Prosjekt som prosjektleder. Borettslaget har mottatt tilbud på totalentreprise på vedlikeholdsarbeidet. Denne type vedlikehold er definert som nødvendig vedlikehold, og styret planlegger med å få gjort arbeidet i løpet av 2021.

Ombygging av fellesarealer til nye andelsleiligheter

Borettslaget har tomme fellesarealer som kan bygges om til leiligheter og skape nye andeler. Disse andelene vil da være med på å dekke fellesutgiftene sammen med eksisterende andeler (husleien).

Generalforsamlingen i 2018, i forbindelse med forrige ombyggingsprosjekt, da det ble laget tre nye andelsleiligheter, én i MD 45 og to i MD 55, gav styret fullmakt til å bygge om resterende fellesarealer som er egnet til å bli nye andelsleiligheter ved en senere anledning.

Styret satte i gang prosjektet i juni 2020, med Obos Prosjekt som prosjektleder og Enerhaugen Arkitektkontor som ansvarlig søker av rammesøknad og for utarbeiding av tilbudsunderlag. Det planlegges med tre leiligheter i MD 45, det samme i MD 59 (Storstua), én større leilighet i MD 57 (tidligere styrerom) og to i MD 55 (tidligere trimrom og vaskeri). Med dagens boligpriser i Oslo vil ombyggingsprosjektet gå med et fint overskudd, og inntektene av salget av de nye leilighetene vil kunne brukes til vedlikeholdsprosjekter i borettslaget. Rammesøknad for ni leiligheter ble sendt 11. februar 2021 til Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.

Tilstandsvurdering og rehabilitering av balkongene

Styret fikk i 2020 utarbeidet en tilstandsvurdering av balkonger av Ødegård og Lund AS med adm. fra Obos Prosjekt AS. Hovedfunnene i tilstandsvurderingene var:

«Tilstand:

- *Inne på balkonger: Omfanget av synlige betongskader er lavt. Det er dog noen skader knyttet til lekkasje fra utsiden pga utette elementskjøter. Gulv med belegget har varierende slitasje med en god del «pinholes» (små åpne luftporer).*
- *Utvendige betongflater: Omfanget av synlige skader er større på fasadene, spesielt i MD 55 og MD 57. Likeså er det påvist flere lekkasjer i kjøter mellom dekke og veggelementer.*
- *7 av 8 kloridprøver viser normale verdier med 0,1 % kloridinnhold, mens 1 prøve hadde 0,2 % aom er under anbefalt grense i Norsk Standard (0,4 %).*
- *Karbonatiseringen har økt relativt markert fra forrige målinger (2003). Fortsatt er store deler av armeringen beskyttet, men mer og mer av armeringen blir ubeskyttet etter som tiden går.*
- *Det er påvist skader med løs betong og fare for personskade såfremt disse faller ned, spesielt i MD 55 og MD 57.*

Vurdering av tiltak:

Med bakgrunn i den gjennomførte undersøkelsen anbefales det et nytt vedlikehold av betongen på balkongene så snart som mulig. Dette gjelder både innvendige og utvendige flater. Dersom man venter for lenge vil beskyttelsen som maling og belegg gir reduseres, og skadene økes.

Som et diskusjonsgrunnlag, har vi satt opp 3 alternative løsninger for et vedlikehold:

- Alternativ 1: Beholde dagens betongbrystninger og innglassing.
- Alternativ 2: Fjerne og bytte ut eksisterende brystninger og erstatte disse med et ønsket materiale.
- Alternativ 3: Fjerne og bytte ut eksisterende brystninger og erstatte disse med et ønsket materiale + innglassing av alle balkonger.

Alt. 1 gir lavere grad av vedlikehold, da en ikke kommer til evt skader i forkant av balkongene. Likeså er det utfordrende å komme til betongflater hvor det er innglassing.

Det anbefales en sikkerhetsmeisling for å fjerne løs betong og samtidig finne mer ut av årsaken til disse store skadene.

Konklusjon:

For å hindre videre skadeutvikling på balkongene, er det viktig å planlegge et preventivt vedlikehold som skissert over. Jo tidligere en får dette utført, jo bedre beskyttelse vil en oppnå for betongen. Dersom man venter for lenge med å iverksette tiltak vil omfanget av betongskader øke, i takt med dette øker også utbedringskostnadene. I tillegg mister en muligheten til å gjøre en enkel og rimelig beskyttelse av betongen ved å bruke en karbonatiseringsbremsende maling. Med denne bakgrunn bør tiltak planlegges og utføres så snart som mulig.»

Etter denne tilstandsvurderingen med påvisning av omfattende betongskader på balkongene, satte styret i gang et forprosjekt i samarbeid med Obos Prosjekt. I forprosjektet har omfanget av betong- og balkongskader blitt kartlagt og forslag på ulike løsninger av rehabilitering blitt konkretisert. Fordi rehabiliteringen av balkongene vil være omfattende, uansett hvilken løsning en vil gå for, må prosjektet legges fram for generalforsamlingen for avstemming.

Styret hadde planlagt å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2020 for å presentere de ulike forslagene av rehabilitering og foreta avstemming. På grunn av koronasituasjonen har det ikke vært mulig å finne et lokale som kan romme alle andelseierne i henhold til smittevernreglene gitt av myndighetene.

Styret mener at vi må kunne nå alle andelseierne, og at behandling av en så viktig sak bør helst gjennomføres som et fysisk møte, og ikke bare som digital generalforsamling. De som ikke er digitale må også få anledning til å bli hørt. Vi avventer smittesituasjonen videre, men styret håper vi kan få gjennomført ekstraordinær generalforsamling før sommerferien.



Ca halvparten av leilighetene har innglassing av balkong, og hvordan vi skal inkludere det i rehabiliteringsprosjektet, er noe som generalforsamlingen må ta stilling til. Det samme om vi skal inkludere oppgradering av uteplassen til leilighetene på bakkeplan i prosjektet. Prosjektet vil medføre behov for låneopptak.

Styrets planer i 2021:

- Arbeide videre med ombyggingsprosjektet av fellesarealer i MD 45, 59, 57 og 55 til ni nye andelsleiligheter
- Arbeide videre med garasjerehabiliteringsprosjektet
- Arbeide videre med balkongrehabiliteringsprosjektet
- Arbeide videre med vedlikeholdsplanen og prioritere rekkefølge på aktuelle vedlikeholdstiltak

Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 16 503 998.

Andre inntekter består i hovedsak av:

Lokale-/lagerleie

Kortterminal

Bodleie

Lading av kjøretøy mm

Nøkler

Oslo kommune tilskudd

Portåpner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 15 162 680.

Resultat

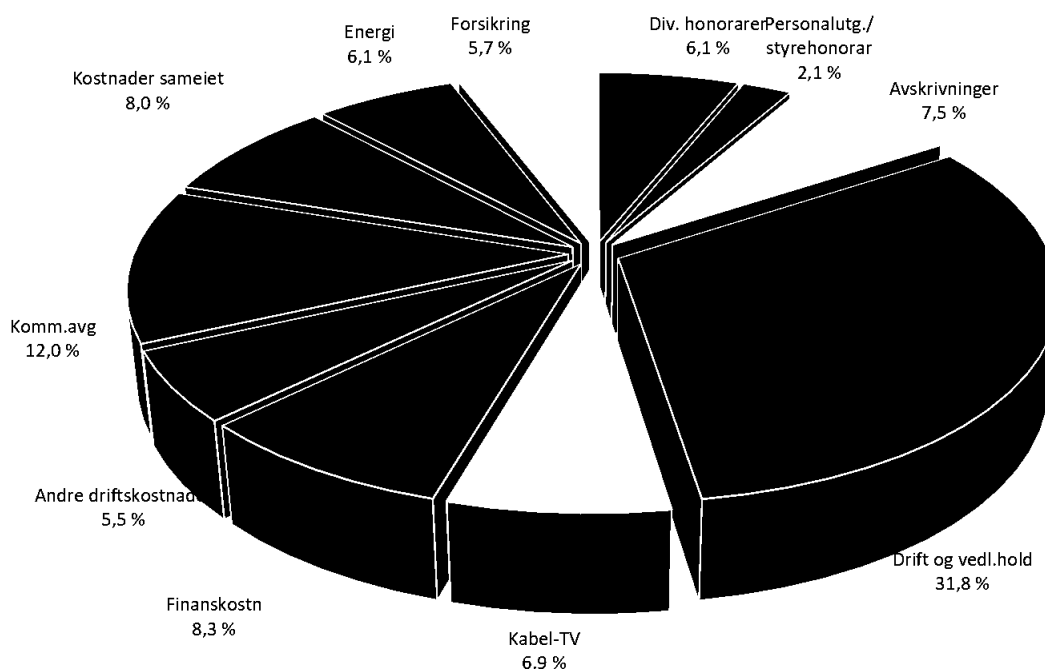
Årets resultat på kr 177 142 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 Kr. 9 027 896 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 435 000 til større vedlikehold som omfatter ombygging av fellesarealene til nye andeler, garasjerehabilitering, prosjektering balkong - fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 1 025 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Haugen Borettslag.

Lån

Nedre Haugen Borettslag har to lån i Handelsbanken:

Lån 94927024661

Annuitet med månedlig forfall og 1,5% flytende rente. Siste termin utbetales 01.04.2050

Lån 94927025013

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

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 2,4%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Styret ser at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene, dermed driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Uavhengig revisors beretning – Nedre Haugen Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Regit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 573 063	5 740 614	9 573 063	9 027 896
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		177 142	2 718 932	4 656 700	-5 326 376
Tilbakeføring av avskrivning	16	1 241 087	1 237 790	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-172 738	2 683 282	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-2 907 334	0	0
Salg leiligheter		0	1 978 715	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	21	-1 788 922	-1 689 667	-1 658 000	-1 950 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	88 700	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		72 216	72 216	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-73 952	-350 485	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-545 167	3 832 449	2 998 700	-7 276 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 027 896	9 573 063	12 571 763	1 751 520
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 331 627	10 047 856		
Kortsiktig gjeld		-1 303 731	-474 793		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 027 896	9 573 063		



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 749 768	15 612 582	15 978 000	16 465 000
Andre inntekter	3	754 230	152 548	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 503 998	15 765 130	15 978 000	16 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 550	-62 466	-60 200	-60 200
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-1 241 087	-1 237 790	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 170	-9 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-235 570	-229 600	-235 500	-241 300
Konsulenthonorar	7	-754 381	-285 713	-52 000	-320 000
Kontingenter		-52 200	-51 600	-51 600	-51 600
Drift og vedlikehold	8	-5 244 560	-2 168 169	-2 040 000	-12 435 000
Forsikringer		-945 971	-856 821	-960 000	-1 025 000
Kommunale avgifter	9	-1 970 948	-1 818 778	-1 976 000	-2 000 000
Kostnader sameie	26	-1 320 275	-1 223 760	-1 230 000	-1 130 000
Energi/fyring	10	-1 001 377	-1 338 164	-1 130 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 134 143	-1 120 019	-1 150 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-899 448	-936 715	-668 000	-801 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 162 680	-11 642 220	-9 866 300	-20 777 100
DRIFTSRESULTAT		1 341 318	4 122 910	6 111 700	-4 312 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	194 586	235 455	195 000	45 000
Finanskostnader	13	-1 358 762	-1 639 433	-1 650 000	-1 059 276
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 164 176	-1 403 978	-1 455 000	-1 014 276
ÅRSRESULTAT		177 142	2 718 932	4 656 700	-5 326 376
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		177 142	2 718 932		

**NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 100 000	40 100 000
Rehabilitering	15	172 738	0
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	685 817	611 865
Andre varige driftsmidler	16	2 021 193	3 262 280
Aksjer og andeler	17	17 000	17 000
Langsiktige fordringer	18	836 348	908 564
SUM ANLEGGSMIDLER		44 732 645	45 799 258
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	19	116 245	82 524
Driftskonto OBOS-banken		896 507	684 095
Sparekonto OBOS-banken		9 244 838	9 216 896
Innestående i andre banker		74 036	64 341
SUM OMLØPSMIDLER		10 331 627	10 047 856
SUM EIENDELER		55 064 272	55 847 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	20	-25 778 713	-25 955 855
SUM EGENKAPITAL		-25 752 613	-25 929 755
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	71 206 254	72 995 176
Borettsinnskudd	22	8 306 900	8 306 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 513 154	81 302 076
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 040 245	302 568
Skyldige offentlige avgifter	23	91	259
Annen kortsiktig gjeld	24	263 394	171 967
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 303 731	474 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 064 272	55 847 114
Pantstillelse	25	96 168 200	96 168 200
Garantiansvar	26	1 111 882	1 080 625

Oslo, 09.03.2021

Styret i Nedre Haugen Borettslag

Gudny Unhjem

Faiz Alam

Kari Åse Homme

Sara Arooj Saleem

May Anita Bang

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 648 948
Husleie	240 000
Bod	83 100
Leietillegg påbygg	10 920
Parkering	9 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 992 768

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-3 000
Husleie	-240 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 749 768

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

Lokale-/lagerleie	1 200
Kortterminal	107 062
Bodleie	2 675
Lading av kjøretøy mm	37 514
Nøkler	2 850
Oslo kommune tilskudd	599 129
Portåpner	3 800
SUM ANDRE INNTEKTER	754 230

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 400
Påløpte feriepenger	-648
Arbeidsgiveravgift	-43 576
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	74
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 550

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-111 406
Tilleggstjenester, OBOS	-32 066
OBOS Prosjekt AS	-340 621
Andre konsulentonorarer	-270 288
SUM KONSULENTHONORAR	-754 381

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

Elektroinstallatør (porttelefonanlegg)	-1 625 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 625 000
Drift/vedlikehold bygninger	-886 404
Drift/vedlikehold VVS	-445 181
Drift/vedlikehold elektro	-251 846
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 273 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 568
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 822
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 222
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-436 180
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-11 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 244 560

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 281 857
Renovasjonsavgift	-689 090
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 970 948

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-751 379
Strøm oljefyr el.bereder	-249 998
SUM ENERGI / FYRING	-1 001 377

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

Container	-139 553
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 375
Verktøy og redskaper	-14 429
Telefon-/kontormaskiner	-14 366
Driftsmateriell	-28 906
Lyspærer og sikringer	-439
Vakthold	-121 294
Renhold ved firmaer	-440 768
Andre fremmede tjenester	-46 045
Kontor- og datarekvisita	-6 956
Trykksaker	-7 608
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-815
Andre kontorkostnader	-1 639
Telefon, annet	-33 195
Porto	-4 182
Bank- og kortgebyr	-3 760
Velferdskostnader	-6 618
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-899 448

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	688
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 275
Renter DNB Bank ASA	15
Kundeutbytte fra Gjensidige	115 380
Andre renteinntekter	36 229
SUM FINANSINNTEKTER	194 586

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 185 737
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-173 025
SUM FINANSKOSTNADER	-1 358 762

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

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

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

Arkitekthonorar		126 038
Prosjektledelse		46 700
SUM REHABILITERING		172 738

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin			
Tilgang 2007	30 000		
Avskrevet tidligere	-29 999		
			1
Boder			
Tilgang 2016	101 272		
Tilgang 2017	16 497		
Avskrevet tidligere	-90 916		
Avskrevet i år	-26 852		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	2 357 913		
Avskrevet tidligere	-882 565		
Avskrevet i år	-882 564		
			592 785
Nedgravde avfallsbrønner			
Tilgang 2013	2 006 473		
Tilgang 2017	104 000		
Avskrevet tidligere	-1 235 082		
Avskrevet i år	-211 047		
			664 344
Varmepumpe			
Tilgang 2018	531 870		
Tilgang 2019	549 421		
Avskrevet tidligere	-196 605		
Avskrevet i år	-120 624		
			764 062
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 021 193
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-1 241 087

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 142 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 17 000 Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Gransdalen 29 AS	836 348
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	836 348

NOTE: 19**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	83 638
Håndkasse tillitsvalgte	401
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	32 206
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	116 245

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

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

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2016	-70 000 000
Nedbetalt tidligere	6 256 165
Nedbetalt i år	1 563 630
	-62 180 205

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2016	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	748 659
Nedbetalt i år	225 292
	-9 026 049

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-71 206 254
------------------------------------	--------------------

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

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

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

Skyldig arbeidsgiveravgift	-91
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-91

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-648
Furuset vaktmestersentral	-262 746
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-263 394

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	71 206 254
TOTALT	79 513 154

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

Bygninger	40 100 000
Tomt	899 549
TOTALT	40 999 549

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

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 11,85 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 111 882.

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

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

A. Endring av husordensregler - "Bruk av leilighet"

På den ordinære generalforsamlingen i april 2020, ble husordensreglene endret. Det var et innkommet forslag fra en andelseier, der tidsrommene når det blant annet er tillatt med banking og boring ble redusert.

Den generalforsamlingen ble gjennomført digitalt, og daværende styrets innstilling til vedtak ble ikke lagt inn i saken. Styrets innstilling ville vært at tidspunktene ikke skulle endres.

Samme forslag ble fremmet på generalforsamlingen i 2019, der forslaget falt.

Etter den ordinære generalforsamlingen i april 2020 ble styret kontaktet av flere andelseiere som påpeker at det er vanskelig å gjøre nødvendige arbeider etter arbeidstid med disse forkortede tidsperiodene.

Det var få andelseiere som deltok på generalforsamlingen i april 2020, og styret vil derfor foreta en ny avstemming.

I tillegg vil styret ha inn en formulering om tidspunkter for pigging.

"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."

Styrets innstilling:

Punktet i husordensreglene om "Bruk av leilighet" endres tilbake til:

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

Punktet i husordensreglene om "Bruk av leilighet" endres tilbake til:

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

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

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

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

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

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

B. Endring av husordensregler - Andre endringer

Når vi likevel behandler Husordensreglene, vil styret benytte anledningen til å gjøre andre endringer i husordensreglene, blant annet har styret fått ny epostadresse og Get har blitt til Telia, tillegg til at noen punkter gjentas to ganger.

Forslag til vedtak:

Teksten som er markert med rød understrekning blir tatt inn i husordensreglene, mens teksten med gjennomstrekning tas ut.



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.

Forslag til nye endringer 29. april 2021.

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

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

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

BRUK AV LEILIGHET

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre andelseiere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 10:00.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20:00 til kl. 10:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

Boring/ banking og generell oppussing er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 18:00 mandag til fredag. Det samme gjelder lørdag, men ikke før kl. 10:00 og etter kl. 16:00.

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

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

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

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

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

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

God bokultur er:

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



- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, ~~boring, piping, herming~~ o.l. ved oppussing, vedlikehold osv.

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

BALKONGER OG VINDUER

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

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

~~De andelseiere som vil ha innlagt balkong må kontakte Hødahl Industrier AS tlf. 92 20 14 65.~~

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

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

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

SKADER

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

HEISER

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

RADIO OG FJERNSYN

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

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

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

RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

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

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



UTEOMRÅDET

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

Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

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

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

LEK OG BALLSPILL

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

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

GRILLING

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

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

LÅSING AV DØRER OSV.

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

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

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

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

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt.

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

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

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, eller 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.

TRAPPER OG TRAPPEROM

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

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

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

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

AVFALL

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

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

DYREHOLD

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

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

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

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

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

~~Garasjehuset skal kun benyttes til MG, bil, varetilhenger, tokgjind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjehuset til oppbevaring av andre ting.~~

~~Sier av parkeringsplass i garasjehus er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjeføiling skal foretas. Oppdrag om føiling vil bli satt opp for hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om føiling er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.~~

~~Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauet eller iværsette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov. [Fjerner teksten her i og med teksten også står i avsnittet under.](#)~~

GARASJEHUSET

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



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

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

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

EL-BIL

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

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

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

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

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



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 myttes som dyretoaletter. Når hunden gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp.

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

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

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneidre, og dermed være til 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 laget at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

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

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

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

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

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

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

C. Installasjon av varmepumpe på balkong (forslagsstiller Dorota Gorski)

Forslag om å få lov til å installere varmepumpe på balkongen. Med tanke på miljøet så er varmepumpe en grønn og lønnsom løsning. Forslag om å få lov til å installere varmepumpe på balkongen for beboere som har ønske om det.

Forslag til vedtak:

Det tillates å montere varmepumper på balkong og uteplass.

Styrets syn på saken:

Borettslaget står foran en stor og nødvendig rehabilitering av balkonger og uteplasser. Det er lite hensiktsmessig at andelseiere monterer evt varmepumpe før dette vedlikeholdsprosjektet er gjennomført.

I tillegg lager varmepumper støy og vibrasjoner som kan forstyrre naboer.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.

D. Fjerning eller fast regulering av bommen inn i bortelaget (forslagsstiller Dorota Gorski)

Forslag fra andelseier: Fjerning eller fast regulering av bommen inn i borettslaget. Med hensyn til de som flytter, storinnkjøp av matvarer og innkjøp av store hvitevarer kan et forslag være at hver beboer har for eksempel 5 gratis passeringer i måneden. Bommen vil ikke alltid åpne selvom beløpet for å kjøre inn blir betalt.

Forslag til vedtak:

Bommene i borettslaget fjernes.

Styrets syn på saken:

Bommene ble satt opp i sin tid for å hindre mest mulig unødvendig kjøring inne i borettslaget, med bakgrunn i generell HMS og beskytte barn som leker. Det koster bare 20 kr å passere pr gang, og tildele frie passeringer til beboere er ikke teknisk mulig.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.



E. Endring av åpningstid av lekeplassen (forslagstiller Lucio Gianquitto)

Forslag fra andelseier: Førrige sommer lekte barn på lekeplassen ofte fra tidlig morgen til 9-10 på kvelden. Når mange barn leker sammen der blir det selvfølgelig mye bråk og det kan være forstyrrende for ro og hvile. Lekeplassen bør være åpen frem til 18.00 hver dag istedenfor til kl 20.00.

Forslag til vedtak:

Åpningstiden for lekeplassen endres, til kl 18:00..

Styrets syn på saken: Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året. Barn som bor i borettslaget, må få lov til å leke ute.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.



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

A. Som leder foreslås:

Navn: May Anita Bang

Adresse: Maria Dehlis vei 57
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: May Anita Bang
Navn: Kari Åse Homme

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Faiz Alam

Adresse: Maria Dehlis vei 53A
E-postadresse:

Navn: Sara Arooj Saleem

Adresse: Maria Dehlis vei 49A
E-postadresse:

Navn: Ammar Ahmed

Maria Dehlis vei 47A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jerreh Ceeday

Adresse: Maria Dehlis vei 47A
E-postadresse:

2. Navn: Dorota Gorski

Adresse: Maria Dehlis vei 51A
E-postadresse:

3. Navn: Farhad Haiclari

Adresse: Maria Dehlis vei 49A
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: May Anita Bang

Adresse: Maria Dehlis vei 57

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Sara Arooj Saleem

Adresse: Maria Dehlis vei 49A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Arfang Ceeday

Adresse: Maria Dehlis vei 47B
E-postadresse:

Navn: Elhan Goodarzi

Adresse: Maria Dehlis vei 51B
E-postadresse:

Navn: Enes Kadragic

Adresse: Maria Dehlis vei 53B
E-postadresse:



F. Som delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: May Anita Eide Adresse: Marne Dalsgate 157

Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: ~~May~~ Tarek Alan Adresse: Marne Dalsgate 157A

Dato: 1. feb. 2022 I valgkomiteen for Nedre Haugen Borettslag

Alham Goodarzi Halay Goodarzi
Tarek Alan

I TILLEGG VILL ERHAM GOODARZI
STJELLE SOM STYRELEDAER
HUN EN NA I VALGKOMITE
OG HENNES MANN - FARAMARZ
SALLARDINI - TEL - 40063538
EMAIL - faramarzi@yahoo.no
VILL SALLE SOM VALGKOMITE

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Vibbo fins også som app. Styret ønsker at flest mulig av andelseierne samtykker til digital kommunikasjon via Vibbo.

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 eller epost til vaktmester@fvs.no.

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

Husordensregler

Borettslaget har egne husordensregler, sist revidert 2. april 2020. 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.

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 59.

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 59, og beboerne i MD 53-55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55. Avfallsbrønnene blir tømt hver torsdag.

Borettslaget sliter med at beboere setter fra seg søppel, møbler og elektronisk utstyr i kjeller og fellesareal, til sjenanse for andre, redusert fremkommelighet og brudd på brannforskriftene og pålagte HMS-krav.

Beboere vil bli fakturert hvis de legger søppel/skrot i fellesområdene og ved avfallsbrønnene.



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

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

Fugler og skadedyr

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

Borettslaget har serviceavtale med Pelias.no om skadedyrkontroll. Som del av avtalen tilbys det gratis behandling dersom en får maur inn i leilighetene på bakkenivå. Fjerning/sanering av andre skadedyr i leilighetene (f.eks. veggedyr) må betales av andelseier. Pelias har døgnvakt, tlf: 33 33 00 00.

Renhold

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

Parkering

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

Bommene inn til borettslaget.

Borettslaget har to bommer inn til borettslaget, den ene ved MD 45 og den andre inn til tunet. Bommene betales med kort.

Nøkler/ postkasseskilt/ el-brikke/ bod/ garasjeportåpner

Nøkler kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Systemnøklerne koster kr 350 pr stk. Elektronisk garasjeportåpner koster kr 900 pr stk. El-bilbrikke kr. 250. Ekstra bod kr. 250. Skilt til postkasse og endring av navn på ringetablået bestilles hos styret. Alle henvendelser skjer i kontortiden til styret eller pr e-post til nedrehaugen@styrommet.no.

Ladestasjoner for el-biler

Det finnes 8 ladeplasser for el-biler på nedre del av parkeringsplass (MD 45) Det er lagt til rette for ladning for alle i borettslaget, samt gjester. Lading betales med kort.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78930026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i



OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Innglassing av balkonger

I påvente av nødvendig rehabilitering av balkonger og fasader, kan ikke andelseiere bestille innglassing nå.

Kabel-TV og fibernett

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Haugen borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utbedring av fuktsperre mot mur og drenering rundt blokkene	Ferdigstilling i løpet av våren 2021 drenering/fuktsperre på alle blokkene
2020	Ny lekeplass i tunet	Gamle lekeapparater ble fjernet og ny lekeplass etablert i tunet. Prosjektet var støttet av Bomiljømidler fra Oslo kommune.
	Bytting av lysarmaturer	Lysarmaturene i alle oppganger ble byttet til ledlysarmatur med lysstyring og bevegelsessensor.
	Bytting av porttelefoner og ringetablå	Porttelefoner (callinganlegg) og ringetablåer ble byttet i alle leiligheter. Som tilvalg kunne andelseierne kjøpe porttelefon med kamerafunksjon.
	Bytting av kum og avløpsrør ved hjørnet på MD 45 (mot tunet)	På grunn av stor stein i avløpsrøret fra MD 45, som førte til tilbakeslag av avløpsvann, måtte avløpsrør byttes. Det viste seg at også kummen måtte byttes,
	Ledelys og nødlys	Montert ledelys og nødlys i alle oppganger.
	Blindsonespeil	Montert blindsonespeil ved innkjøringen til garasjeplan 1.
	Drenering av gavlveggene på lavblokkene	
	Forprosjektering av ni nye leiligheter i høyblokkene	
	Forprosjektering av rehabilitering av garasjen	
	Forprosjektering av rehabilitering av balkongene	
2019	Ombygging av lokaler til nye andeler	Tre lokaler, tidligere utleieleiligheter og vaskeri, i MD 45 og MD 55, ble ombygget og pusset opp til tre nye andelsleiligheter som ble solgt.
	Ladestasjoner i garasjen	Tilrettelagt for etablering av ladestasjoner i garasjen
	Utbedring av asfaltskader i oppkjørselen til borettslaget (inkl rundkjøringen)	
2018	Bytting av røykvarslere	Røykvarslerne i alle leiligheter ble byttet
	Ladestasjoner ute	Etablering av 8 ladestasjoner for elbiler ute på parkeringsplassen.
	Utskiftning av panel på fronten av lavblokkene samt gavlveggene	



	Kanalrens	Kanalene til ventilasjonsanlegget i alle leiligheter ble renset.
2017	Utbedring av skader som følge av fukt på gavlveggen i nr 47	
2016	Utredning av kalde yttervegger	Termofotografert 7 leiligheter for å finne luftlekkasjer i ytterveggene. Ingen farefulle funn ble gjort.
	Rørrehabilitering	Skiftet alle stigeledninger, sirkulasjonsrør og vannrør (kaldt- og varmtvann) fram til første stoppekran i leilighetene.
2015	Forprosjekt rørrehabilitering	Forprosjekt rørrehabilitering i borettslaget
	Overvåkningskamera i garasjen	Byttet tre overvåkningskameraer i garasjen til kamera med høyere oppløsning
2014	Oppganger	Malt enkeltopp ganger, der borettslaget stilte med maling og utstyr og beboere utførte malingen
	Garasje	Reparasjon og nytt gulvdekke i garasjen, 3. plan
	Bordkledning	Byttet bordkledning på veggen pluss gesimskassen mot tunet i MD 51. Ny bordkledning ble malt, og det ble fuget mellom teglstein og bordkledning.
	Gatelys	Montert 1 stk. nytt gatelys i tunet.
	Bunnledninger (avløp)	Rengjøring av alle bunnledninger helt ut til kommunal ledning.
2013	Utomhus oppgraderinger	Ferdigstilling av nedgravde avfallsbrønner
	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ferdigstilling av utomhusarbeider og omgjøring av tunet
		Utbedring av deler av internveiene og inngangspartier, fra MD 47 til MD 55 og mellom MD 57 og MD 59
		Etablering av stort bed mellom MD 57 og MD 59
		Ny metalltrapp mellom MD 47B og MD 49A
		Byttet håndløpere til gangveiene mellom lavblokkene
	Oppussing av bomberom i MD 57	Fullstendig oppussing av bomberom i MD 57 etter vann- og kloakkskade
	El-kontakt i tunet	Etablert el-kontakt ved den steinlagte plassen i tunet.



2012	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ferdigstilling av reparasjoner etter rehab 2004-2006 nordfasaden på høyblokkene Ny granittrapp ved MD 47 ned mot parkeringsplassen Gjennomført brannsikringsrunde i alle leiligheter Pusset opp og reparert Storstua etter vannskade
2011	Installering av ITV-overvåking i garasje 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...	Pulverapparater og røykvarslere montert i henhold til brannforskrifter og HMS. Nytt lekestativ montert. Nye parkeringsplasser. Nye bommer ved lavblokkene. Rundkjøring innsnevret og utbedret med granittstein. Pusset opp leilighet til utleie i MD 45.
2006 - 2007	Reklamasjon rehab 2003-04	Reklamasjon rehab 2003-04. (Daværende styre kan ikke se at dette er blitt gjort.)



2003 - 2005 Rehab 2003-04

2003 Fortsettelse av omfattende indre vedlikehold av fellesarealer.
Etablering av ny ventilasjon, enkelte leiligheter i underetasjer, samt utbedringer av oppståtte skader i leilighetene.
Etablering av nye støttemurer.
Rehabilitering heiser etter påbud fra heiskontroll.
Reparasjoner av belegg i parkeringshusene.
Prosjektet Rehab 03-04.
Forundersøkelser.
Tilstandsundersøkelser utvendig av byggene om omliggende terreng.
Rehabilitering av en del rør og avløp / nedløp.

2004 Påbegynt rehab 2003-04
Påbegynt rehabilitering uteområder.

2005 Rehab 2003-04 samt rehabilitering uteområder.

2002 - 2002 Generelt vedlikehold

Reklamasjon garasjelegget.
Maling av innganger ut 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.

Støtte murer er revet og nye satt opp.

Deler av kjellere og en del utvendige vegger er rehabilitert.

To gatelys er utskiftet pga påkjørsel.

Internkontroll på borettslaget elektriske anlegg viste mangler som krevde umiddelbart utbedring. Dette er utført.

Heisene er gått over og er i lovpålagt stand.



2001 - 2001	Omtekking av alle tak mm.	Omtekking av alle tak Ny isolasjonsrør på ventilasjonsanlegg - 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	Sameiet Furuset vaktmestersentral	Utarbeidet ny kontrakt med Sameiet Furuset Vaktmestersentral i forhold til basistjenester og tilleggstjenester.
	Gjennomgang av el-anlegg	Gjennomgang av det elektriske anlegg både i borettslagets fellesareal og alle leilighetene
1997 - 1997	Varmegjennvinningsanlegget mm	Utskifting av hele systemet for varmtvannsl levering til alle leiligheter, og nye avtrekksvifter på ventilasjonsanleggene. Mottatt ENØK-støtte med kr 896 640 etter ferdigstillelse av varmegjennvinningsanlegget.
	Bytte av gulvbelegg	Noen gulvbelegg i fellesrom er skiftet ut, og alle sjakter pusset opp.
1996 - 1996	Varmtvannsbereidere	Alle varmtvannsbereidere er blitt skiftet ut.
	Tilstandsvurdering	OBOS har gjennomført trinn-2 Tilstandsvurdering av borettslaget. Samtlige leiligheter har vært gjenstand for våtromsbefaring, og den enkelte andelseier er pålagt å utføre utbedringer av mangler.
1995 - 1995	Inngangspartier og porttelefoner	Samtlige inngangspartier er skiftet ut og porttelefoner er blitt montert i alle leiligheter



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 903 115	10 471 142	10 031 000	9 408 000
Andre inntekter	3	10 351	6 082	6 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 913 466	10 477 224	10 037 000	9 416 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 875 793	-6 520 040	-6 898 000	-6 174 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	11	-558 788	-581 619	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-37 000	-41 469	-50 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-254 168	-247 728	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-67 761	-7 030	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-208 484	-265 093	-168 000	0
Forsikringer		-143 272	-139 168	-145 000	-145 000
Energi/fyring		-47 312	-49 694	-72 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-1 874 993	-1 788 911	-1 859 000	-1 670 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 307 571	-9 880 751	-10 240 000	-9 174 000
DRIFTSRESULTAT		605 895	596 473	-203 000	242 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 810	26 231	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 810	26 231	0	0
ÅRSRESULTAT		622 705	622 704	-203 000	242 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 705	622 704		

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1 487 644	1 837 682
Aksjer og andeler	12	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 078
SUM ANLEGGSMIDLER		1 688 886	2 038 860
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		36 360	42 914
Restanser på felleskostnader		117	423
Andre kortsiktige fordringer	13	222 402	405 135
Driftskonto OBOS-banken		572 579	574 853
Driftskonto OBOS-banken II		15 711	16 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 196	194 815
Sparekonto OBOS-banken		820 696	816 763
Sparekonto OBOS-banken II		3 338 282	2 126 114
Innestående i andre banker		38 086	29 375
SUM OMLØPSMIDLER		5 210 429	4 206 494
SUM EIENDELER		6 899 315	6 245 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 787 433	5 164 729
SUM EGENKAPITAL		5 787 433	5 164 729
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 283	84 997
Skyldige offentlige avgifter	14	302 890	395 583
Annen kortsiktig gjeld	15	688 709	600 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 111 882	1 080 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 899 315	6 245 353
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Ole Johan Haakensveen

Umar Sheikh Munir

Willie Eriksen

Jari Hokkanen