



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 802 750	32 993 005
Sum inntekter		33 802 750	32 993 005
Kostnader			
Lønnskostnad		1 418 618	1 268 613
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		362 137	401 699
Annen driftskostnad		28 127 064	27 057 741
Sum kostnader		29 907 818	28 728 053
Driftsresultat		3 894 931	4 264 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 038	165 934
Sum finansinntekter		152 038	165 934
Annen finanskostnad		1 632 980	1 750 014
Sum finanskostnader		1 632 980	1 750 014
Netto finans		-1 480 942	-1 584 080
Ordinært resultat før skattekostnad		2 413 989	2 680 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 413 989	2 680 871
Årsresultat		2 413 989	2 680 871
Totalresultat		2 413 989	2 680 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 413 989	2 680 871
Sum overføringer og disponeringer		2 413 989	2 680 871



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		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 140 932	1 284 213
Sum varige driftsmidler		135 947 347	136 090 628
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		136 031 866	136 175 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 787	54 577
Andre fordringer		451 658	1 876 065
Sum fordringer		514 445	1 930 641
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 614 250	6 659 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 614 250	6 659 205
Sum omløpsmidler		9 128 695	8 589 846
SUM EIENDELER		145 160 561	144 764 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		57 700	57 700
Sum innskutt egenkapital		57 700	57 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		64 842 104	62 428 114
Sum opptjent egenkapital		64 842 104	62 428 114
Sum egenkapital		64 899 804	62 485 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 567 303	66 834 139
Øvrig langsiktig gjeld		11 729 300	11 729 300
Sum annen langsiktig gjeld		79 296 603	78 563 439
Sum langsiktig gjeld		79 296 603	78 563 439
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283 130	1 066 510
Leverandørgjeld		513 267	2 515 696
Skyldige offentlige avgifter		60 317	55 822
Annen kortsiktig gjeld		107 441	77 712
Sum kortsiktig gjeld		964 155	3 715 740
Sum gjeld		80 260 758	82 279 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 160 561	144 764 994



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459313

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 802 750	32 993 005
Sum inntekter		33 802 750	32 993 005
Kostnader			
Lønnskostnad		1 418 618	1 268 613
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		362 137	401 699
Annen driftskostnad		28 127 064	27 057 741
Sum kostnader		29 907 818	28 728 053
Driftsresultat		3 894 931	4 264 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 038	165 934
Sum finansinntekter		152 038	165 934
Annen finanskostnad		1 632 980	1 750 014
Sum finanskostnader		1 632 980	1 750 014
Netto finans		-1 480 942	-1 584 080
Ordinært resultat før skattekostnad		2 413 989	2 680 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 413 989	2 680 871
Årsresultat		2 413 989	2 680 871
Totalresultat		2 413 989	2 680 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 413 989	2 680 871
Sum overføringer og disponeringer		2 413 989	2 680 871



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD 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		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 140 932	1 284 213
Sum varige driftsmidler		135 947 347	136 090 628
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		136 031 866	136 175 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 787	54 577
Andre fordringer		451 658	1 876 065
Sum fordringer		514 445	1 930 641
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 614 250	6 659 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 614 250	6 659 205
Sum omløpsmidler		9 128 695	8 589 846
SUM EIENDELER		145 160 561	144 764 994
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	57 700	57 700
Sum innskutt egenkapital	57 700	57 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	64 842 104	62 428 114
Sum opptjent egenkapital	64 842 104	62 428 114
Sum egenkapital	64 899 804	62 485 814
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 567 303	66 834 139
Øvrig langsiktig gjeld	11 729 300	11 729 300
Sum annen langsiktig gjeld	79 296 603	78 563 439
Sum langsiktig gjeld	79 296 603	78 563 439
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	283 130	1 066 510
Leverandørgjeld	513 267	2 515 696
Skyldige offentlige avgifter	60 317	55 822
Annen kortsiktig gjeld	107 441	77 712
Sum kortsiktig gjeld	964 155	3 715 740
Sum gjeld	80 260 758	82 279 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	145 160 561	144 764 994



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD 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:

1.50

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Til andelseierne i Haugerud Borettslag

I henhold til borettslagsloven skal generalforsamling avholdes innen utgangen av juni. Regnskapet må også godkjennes og sendes Regnskapsregisteret innen utgangen av juli. Generalforsamlingen kan derfor ikke utsettes til offentlige restriksjoner for fysiske samlinger opphører.

Grunnet begrensninger i fysiske samlinger ifb. covid-19-pandemi, vil ordinær generalforsamling gjennomføres som digitalt årsmøte via Vibbo (som i fjor).

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side. Følg instruksjoner for manuell deltagelse nederst på denne siden.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo **tirsdag 25.mai 2021 kl. 12:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Årsmøtet lukker **fredag 28. mai 2021 kl. 12:00**. Dette er siste frist for å avgi stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten for 2020 vedlagt.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål/kommentarer og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du *ikke* delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg benytte vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet.
- Fyll den ut, klipp ut og legg den i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 22 innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.



**MANUELL STEMMESEDDEL**

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Haugerud Borettslag Leilighetsnummer: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Signatur: _____

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

Eksempel:	For	X	Mot	X
-----------	-----	---	-----	---



Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen		
2) Valg av protokollvitner og tellekorps: Anita Myhre og Erik Braathen		
Årsrapport og årsregnskap (se side 4 – 16)	For	Mot
3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap		
4) Disponering av årets resultat (se side 10)		
Fastsettelse av honorar (se budsjett side 10)	For	Mot
5) Styrehonorar kr 480 000		
6) Varamedlemmer for møtedeltakelse (kr 500 pr. møte)		
7) Oppgangskontakter (kr 1 000 pr. oppgang)		
Innkommne forslag (se side 35 - 45)	For	Mot
8) Forslag A) om salg av tjenesteleilighet 1003		
9) Forslag B) om reduksjon av antall containerdager		
10) Forslag C) om parkeringskort		
11) Forslag D) om endring av husorden (andelseiers erstatningsplikt)		
12) Forslag E) om endring av husorden (lufting)		
13) Forslag F) om endring av husorden (balkonger, vinduer)		
14) Forslag G) om endring av husorden (antennor for fjernsyn og radio)		
15) Forslag H) om endring av husorden (søppel og avfall - regler containerdag)		
16) Forslag I) om endring av husorden (bilkjøring og parkering)		
17) Forslag J) om endring av husorden (gjesteparkering)		
18) Forslag K) om endring av husorden (sentralvarmeanlegg i Haugerud B/L)		
19) Forslag L) om endring av vedtektene pkt. 8-1		
20) Forslag M) om å pusse opp badene		
21) Forslag N) om TV og bredbånd		
Valg av tillitsvalgte (se side 46 - 49)	Navn på kandidat	For
22) Styremedlem for 2 år	Agatha Al-Saadi	
Styremedlem for 2 år	Linda Aaasen (ny)	
Styremedlem for 2 år	May Liss Urang	
Styremedlem for 2 år	Sahar Alwand Azari (ny)	
Varamedlem for 1 år	Hedda Fredly	
Varamedlem for 1 år	Linda Aasen (ny)	
Varamedlem for 1 år	Mohammed Usman Ali	
Varamedlem for 1 år	Sahar Alwand Azari	
23) Delegert til OBOS generalforsamling	Femi Baftii	
Delegert til OBOS generalforsamling	Thor Bjarne Iveren (ny)	
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Tom Trondsen	
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Agatha Al-Saadi	
24) Valgkomité	Halim Esati	
Valgkomité	Thor Bjarne Iversen	
Valgkomité	Jan Tore Vaage (ny)	

Kryss av for den/de kandidater du stemmer på.

Skjemaet leveres styrets postkasse utenfor Haugerudvn. 22 (på balkongssiden).



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Haugerud Borettslag avholdes
som digitalt årsmøte i tidsrommet 25 – 28. mai 2021.

Til behandling foreligger:

- 1) Godkjenning av møteinnkallingen
- 2) Valg av tellekorps og protokollvitne
- 3) Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020
- 4) Disponering av årets resultat
- 5) Godtgjørelse til styret
- 6) Godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse
- 7) Godtgjørelse til oppgangskontakter
- 8) Forslag A) om salg av tjenesteleilighet 1003
- 9) Forslag B) om reduksjon av antall containerdager
- 10) Forslag C) om parkeringskort
- 11) Forslag D) om endring av husorden (andelseiers erstatningsplikt)
- 12) Forslag E) om endring av husorden (lufting)
- 13) Forslag F) om endring av husorden (balkonger, vinduer)
- 14) Forslag G) om endring av husorden (antennor for fjernsyn og radio)
- 15) Forslag H) om endring av husorden (søppel og avfall – regler for containerdag)
- 16) Forslag I) om endring av husorden (bilkjøring og parkering)
- 17) Forslag J) om endring av husorden (gjesteparkering)
- 18) Forslag K) om endring av husorden (sentralvarmeanlegg i Haugerud B/L)
- 19) Forslag L) om endring av vedtektene pkt. 8-1
- 20) Forslag M) om å pusse opp badene
- 21) Forslag N) om TV og bredbånd
- 22) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- 23) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 24) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24. mars 2020
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Agatha Al-Saadi /s/ Femi Baftiu /s/

Tom Erik Trondsen /s/ May Liss Urang /s/





ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

Haugerud Borettslag består av 577 andelsleiligheter + 1 tjenesteleilighet fordelt på 17 lavblokker med totalt 59 oppganger. Byggearbeidene startet i 1965 og innflytting skjedde i perioden 15. november 1966 - 4. april 1968.

Tomten ble kjøpt i 1986, er på 112 242 m² og har gårdsnr. 141 og bruksnr. 101 / 105.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948512823, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

- Haugerudveien 2 - 70 0674 Oslo
- Stjernemyrveien 2 - 48 0673 Oslo

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. Det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 1 fast ansatt vaktmester. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ikke registrert alvorlige skader eller ulykker i 2020.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Nestleder	Agatha Al-Saadi	Haugerudveien 32
Styremedlem	Femi Baftii	Haugerudveien 40
	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
	May Liss Urang	Stjernemyrveien 6
Varamedlem	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 42
	Sahar Alwand Azari	Haugerudveien 2
	Hedda Fredly	Stjernemyrveien 4
Valgkomité	Emine Yarar (flyttet)	Stjernemyrveien 48
	Haljim Esati	Haugerudveien 34
	Thor Bjarne Iversen	Haugerudveien 60
OBOS generalforsamling	Agatha Al-Saadi	Haugerudveien 32
	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
Varadelegert OBOS	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 42
	Femi Baftii	Haugerudveien 40

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 33 802 750 mot budsjettert kr 33 585 000.

Avviket skyldes bl.a. inntektsføring/viderefakturering skader og egenandeler.

Kostnader

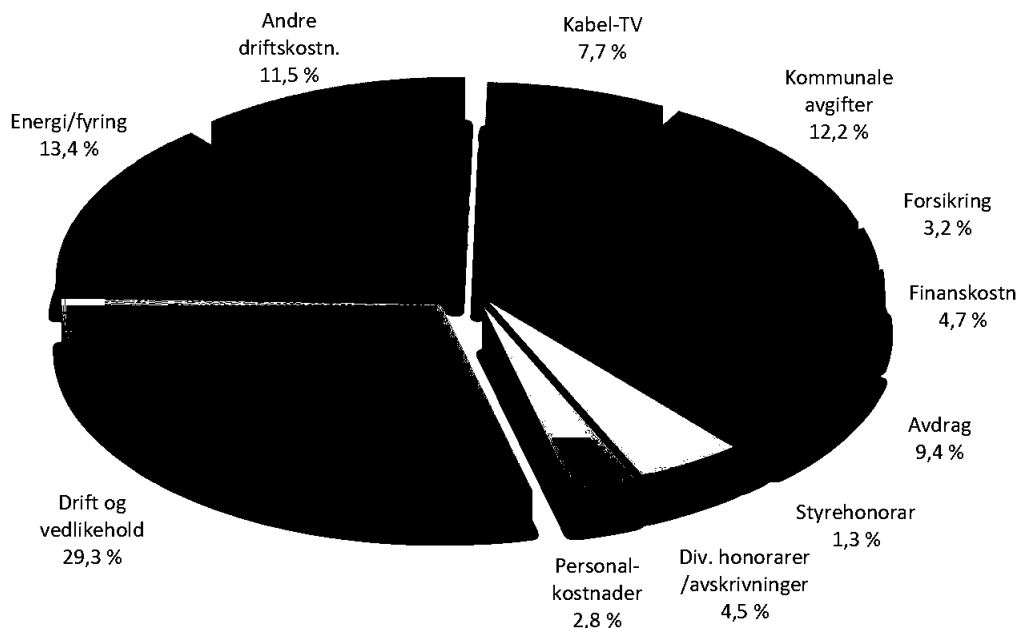
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 29 907 818 mot budsjettert kr 37 213 000.

Avviket skyldes mindre til vedlikehold pga. forsinkelse fjernvarme, utsettelse ombygging av kjellerboder, uløst fuktproblem mellom blokk 11 og 13/parkeringsplass i Stjernemyrveien.

Posten energi/fyring ligger lavere enn budsjettert pga. lave strømpriser i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 2 413 989 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Ordinære avdrag på lån med kr 3 266 836 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/disponible midler.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 8 164 540 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Haugerud Varmesentral AS

Borettslaget eier sammen med Solfjellet B/L Haugerud Varmesentral AS.

Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2020 tatt inn bak regnskapet til Haugerud B/L. Den som ønsker ytterligere informasjon om sentralen, kan henvende seg til forretningsfører (OBOS) for å få utlevert sentralens årsberetning og regnskap.

Sentralen er under avvikling som følge av overgang til fjernvarme fra Fortum.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering fremlegges budsjett for 2021, se kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I budsjettposten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold, ca. kr 5 millioner til fjernvarme og ca. 2 millioner til oppstart kjellerboder/uteboder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløpgebyret, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Overgang til fjernvarme fra Fortum og rekordlave strømpriser i 2020, gjør det vanskelig å mene noe om energikostnadene i 2021. Vi har derfor budsjettert med samme energikostnader som i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med ca. 12 % og er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt prisjustering basert på vår skadehistorikk.

Lån og innskuddsrente

Borettslaget har pr. 31.12.2020 totalt 4 lån:

- Lån 1 og 2 i Husbanken (balkonger og inngangspartier i 2003) er annuitetslån som totalt består av 5 del-lån med kvartalsvise terminforfall til fastrente hhv. 2,094 % og 2,77 % til 1.5.2023. Lånet er nedbetalt år 2033.
- Lån 1 i OBOS-banken AS (tidl. Eika Boligkreditt) er et serielån (fasadearbeider i 2013) med månedlige terminforfall til flytende rente 1,8 % pr. 31.12.2020 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2043.
- Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS (fjernvarme 2020/2021) er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,8 % pr. 31.12.2020 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050. Delutbetaling 1 fant sted 8.4.2020, mens delbetaling 2 finner sted 2.3.2021.

Rente på driftskonto i OBOS-banken er på 0,0 %, mens rente på sparekonto er 0,2 %.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent OBOS

Med bakgrunn i generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 1,5 %.

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.

Driften i 2021 forutsetter en indeksregulering av felleskostnadene med 2 % fra februar, samt låneopptak til fjernvarme. Delutbetalingslån del 2 (av 2) med kr 5 millioner, utbetales når slutfaktura fra Fortum forfaller pr. 2.3.2021.

Budsjettet viser da at borettslagets disponible midler øker. Dette med tanke på fremtidig vedlikehold.



Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Haugerud 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 regnskapsskikk 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 budsjettall 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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

Uavhengig revisors beretning – Haugerud 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/revisionsberetninger>.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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.		4 874 106	5 653 272	4 874 106	8 164 541
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 413 989	2 680 871	-5 478 000	890 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	362 137	401 699	400 000	360 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	4 279	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	-10 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-218 856	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	23 456 438	0	0	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-22 723 274	-3 876 015	-3 933 000	-4 144 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 290 434	-779 166	-9 011 000	2 106 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 164 540	4 874 107	-4 136 894	10 270 541
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 128 695	8 589 847		
Kortsiktig gjeld		-964 155	-3 715 740		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 164 540	4 874 107		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	33 599 469	32 926 922	33 515 000	34 188 000
Andre inntekter	3	203 281	66 083	70 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		33 802 750	32 993 005	33 585 000	34 263 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-968 618	-868 613	-1 030 000	-900 000
Styrehonorar	5	-450 000	-400 000	-450 000	-480 000
Avskrivninger	15	-362 137	-401 699	-400 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-16 250	-16 000	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-51 000	-66 000	-100 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-950 195	-936 155	-950 000	-965 000
Konsulenthonorar	8	-84 191	-302 063	-350 000	-200 000
Kontingenter		-115 400	-115 400	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	7	-10 211 157	-7 256 761	-15 000 000	-10 000 000
Forsikringer		-1 119 428	-1 031 454	-1 110 000	-1 260 000
Kommunale avgifter	9	-4 247 107	-3 923 237	-4 240 000	-4 300 000
Energi/fyring	10	-4 656 026	-6 557 740	-7 000 000	-7 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 677 973	-2 559 362	-2 650 000	-2 900 000
Andre driftskostnader	11	-3 998 336	-4 293 568	-3 800 000	-3 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 907 818	-28 728 053	-37 213 000	-31 773 000
DRIFTSRESULTAT		3 894 931	4 264 952	-3 628 000	2 490 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	152 038	165 934	150 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 632 980	-1 750 014	-2 000 000	-1 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 480 942	-1 584 080	-1 850 000	-1 600 000
ÅRSRESULTAT		2 413 989	2 680 871	-5 478 000	890 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 413 989	2 680 871		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	1 140 932	1 284 213
Aksjer og andeler	16	49 000	49 000
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		136 031 866	136 175 147
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		62 787	54 577
Forskuddsbetalte kostnader		424	1 282 681
Andre kortsiktige fordringer	17	451 234	593 384
Driftskonto OBOS-banken		2 473 110	3 288 911
Driftskonto OBOS-banken II		4 825	10 871
Skattetrekkkonto OBOS-banken		26 111	28 297
Sparekonto OBOS-banken		6 110 205	3 331 126
SUM OMLØPSMIDLER		9 128 695	8 589 847
SUM EIENDELER		145 160 561	144 764 994
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 577 * 100		57 700	57 700
Opptjent egenkapital		64 842 104	62 428 114
SUM EGENKAPITAL		64 899 804	62 485 814
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	67 567 303	66 834 139
Borettsinnskudd	19	11 729 300	11 729 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 296 603	78 563 439
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		513 267	2 515 696
Skyldige offentlige avgifter	20	60 317	55 822
Påløpte renter		283 130	301 403
Påløpte avdrag		0	765 107
Annen kortsiktig gjeld	21	107 441	77 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		964 155	3 715 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 160 561	144 764 994
Pantstillelse	22	121 729 300	116 729 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.mars 2021

Styret i Haugerud Borettslag

*Jon-Erik Berger /s/ Agatha Al-Saadi /s/ Femi Baftu /s/**Tom Erik Trondsen /s/ May Liss Urang /s/*

**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.

FØRDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	30 384 504
Balkong	2 843 760
Vedlikehold av kjøreveier	291 312
Forretningslokale	81 048
Tjenesteleilighet 1004	62 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	33 663 240

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-58 347
Vedlikehold av kjøreveier	-504
Balkong	-4 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	33 599 469

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsøplingsgebyr	2 600
Viderefakturering egenandeler	32 000
Salgs plass for juletrær	12 000
Salg av luftrenser	3 000
Tilbakeføring lønn fra 2019	2 340
Oslo kommune, Arbeids og Velferdsetaten	64 584
Oslo Bud Service, erstatning kjøring på plen	11 875
Solfjellet Borettslag, tomteleie parkeringsplass	54 977
Oslo kommune, ødelagt søppelbrønn	18 575
Parkeringskort	1 330
SUM ANDRE INNTEKTER	203 281

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-444 214
Ordinær lønn, vikarer	-48 700
Overtid	-1 500
Lønn rengjøringshjelp	-4 590
Lønnskostnader til fordeling	-9 000
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-170 959
Annen lønn	-11 000
Påløpte feriepengar	-70 043
Fri bolig	-26 140
Speilkonto fri bolig	26 140
Arbeidsgiveravgift	-160 340
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 174
Pensjonskostnader innskudd	-18 231
AFP-pensjon	-3 966
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 486
Yrkesskadeforsikring	-6 562
Annonser stillinger	-12 488
Arbeidsklær	-9 206
Andre personalkostnader	-507
SUM PERSONALKOSTNADER	-968 618

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (pensjonsordning er etablert).

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 450 000.

Styret fått dekket møtemat med kr 4 957. Det er avholdt tradisjonelt julebord for styret og ansatte m/ektefeller med kr 21 050, jf. note om andre driftskostnader.

Tapt arbeidsfortjeneste til styremedlemmer for befaringer, møter, mv som må utføres i arbeidstiden (totalt 230 timer) er kompensert med kr 99 000.

NOTE:**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Styring varmeanlegg (serviceavtaler)	-175 000
Styring varmeanlegg (drift, vedlikehold og utvidelser)	-31 063
Byggeledelse takarbeider	-75 057
Utelamper	-111 583
Overgang til fjernvarme Fortum	-6 367 154
Nye takvifter alle 17 blokker	-1 137 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 897 357

Drift/vedlikehold bygninger	-362 256
Drift/vedlikehold VVS	-146 302
Drift/vedlikehold elektro	-200 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-759 650
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-372 772
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 035
Drift/vedlikehold søppelbrønner	-326 739
Kostnader lokaler	-130 929
Kostnader dugnader	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 211 157

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 000
Tak inngangsparti	-33 056
Grunnvannsproblemer	-18 294
Andre konsulenthonorarer	-8 841
SUM KONSULENTHONORAR	-84 191

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 683 284
Renovasjonsavgift	-1 563 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 247 107

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-213 369
Haugerud Varmesentral	-4 435 690
Fjernvarme	-6 967
SUM ENERGI / FYRING	-4 656 026

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-478 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 583
Diverse leiekostnader/leasing	-208 517
Verktøy og redskaper	-24 262
Telefon-/kontormaskiner	-8 388
Driftsmateriell	-56 102
Lyspærer og sikringer	-9 325
Vaktmestertjenester	-915 239
Vakthold	-203 040
Renhold ved firmaer	-820 326
Snørydding	-713 313
Gressklipping	-376 250
Andre fremmede tjenester	-4 991
Kontor- og datarekvisita	-9 397
Kopieringsmaterieill	-9 912
Trykksaker	-15 893
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 007
Andre kontorkostnader	-4 095
Telefon, annet	-18 554
Porto	-8 638
Drivstoff maskiner osv.	-24 543
Vedlikehold maskiner osv.	-45 110
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 094
Velferdskostnader	-1 941
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 998 336

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 495
Kundeutbytte fra Gjensidige	136 705
SUM FINANSINNTEKTER	152 038

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-104 245
Renter og gebyr på lån 1 i Husbanken	-358 813
Renter og gebyr på lån 2 i Husbanken	-787 362
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-316 206
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-66 354
SUM FINANSKOSTNADER	-1 632 980

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - Nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - Styringsystem energieffektivisering	2 187 314
SUM BYGNINGER	131 374 114

Tomta ble kjøpt i 1986 (gnr.141/bnr.101, 105). Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1003. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper, tilgang 1997	248 283	
Avskrevet tidligere	-248 282	1
Hjullaster, tilgang 2020	218 856	
Avskrevet i år	-43 771	175 085
Snøfreser, tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	1
Garasjeanlegg, kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	24 000
Høytaleranlegg, kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	1
Aktivitetsplass, tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-65 416	
Avskrevet i år	-60 384	296 886
Avfallsbrønner, tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	1
Lekeplass, tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-902 937	
Avskrevet i år	-257 982	644 958
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 140 932
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-362 137

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Borettslaget eier aksjer i Haugerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 490 pålydende kr 100. Balanseført verdi: kr 49 000. Den samlede aksjekapital i Haugerud Varmesentral AS er på kr 100 000.

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		5 273
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		6 116
Haugerud Varmesentral (avregning 2020)		234 841
Sykepenger		189 378
Ambulansetjenesten (ødelagt dør)		15 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		451 234

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	-4 404 588	
Nedbetalt i år	19 456 438	
Nedbetalt i år	138 974	

0

Lån 1 i Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	10 589 236	
Nedbetalt i år	999 294	

-18 735 470

Lån 2 i Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,77 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	17 982 036	
Nedbetalt i år	1 333 680	

-26 170 284

Lån 1 OBOS-banken AS (tidl. Eika Boligkreditt)

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt i år	694 880	

-18 761 558

Lån 2 OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt i år	100 008	

-3 899 992

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-67 567 304****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 729 300

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 111
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 206
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-60 317

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 843
Påløpte kostnader	-60 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-107 441

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 729 300
Pantelån	67 567 303
TOTALT	79 296 603

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

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	134 806 415

**558 - HAUGERUD VARMESENTRAL AS**
ORG.NR. 921 792 646**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	7 096 156	10 249 282	11 000 000	0
Andre inntekter	2	315 897	41 697	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 412 053	10 290 978	11 000 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 226	-20 075	-38 000	0
Styrehonorar	4	-186 000	-189 750	-250 000	0
Revisjonshonorar	5	-15 309	-15 064	-16 000	0
Forretningsførerhonorar		-105 400	-102 728	-105 000	0
Konsulenthonorar	6	-140 048	-277 152	-200 000	0
Drift og vedlikehold	7	-703 932	-3 308 325	-3 000 000	0
Forsikringer		-158 004	-148 807	-160 000	0
Kommunale avgifter	8	-57 753	-62 816	-75 000	0
Energi/fyring	9	-5 855 577	-5 947 000	-7 000 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-7 442	0	0	0
Andre driftskostnader	10	-161 663	-222 309	-150 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 417 354	-10 294 025	-10 994 000	0
DRIFTSRESULTAT		-5 301	-3 047	6 000	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 301	3 761	0	0
Finanskostnader		0	-714	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 301	3 047	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	6 000	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		

(Alle tall er eks. mva)

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	12	1	1
Tomt		71 038	71 038
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		71 041	71 041
OMLØPSMIDLER:			
Beholdninger		390 149	513 984
Restanser på felleskostnader		513	1 590
Forskuddsbetalte kostnader		95 530	91 208
Andre kortsiktige fordringer	14	252 944	186 285
Driftskonto OBOS-banken		560 894	1 656 804
Sparekonto OBOS-banken		1 133 443	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 433 472	2 449 871
SUM EIENDELER		2 504 513	2 520 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	15	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		100 000	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Annen langsiktig gjeld	16	71 038	71 038
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 038	71 038
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		118 349	1 575 571
Annen kortsiktig gjeld	17	2 215 127	774 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 333 476	2 349 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 504 513	2 520 912
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.3.2021
Styret i Haugerud Varmesentral AS

Jon-Erik Berger /s/ Annette Strømsborg Johnsen /s/ Terje Aas /s/

STYRETS ARBEID

Møter og befaringer

Fjorårets generalforsamling måtte avholdes på en uvanlig måte som følge av korona-situasjonen og myndighetens bestemmelser om at fysiske møter ikke var tillatt.

Det var 95 andelseier som avga sin stemme i det digitale årsmøtet, mens 4 andelseiere valgte å bruke manuell stemmeseddel. Totalt 97 stemmeberettigede deltok, dvs. ca. 17 % av andelseierne.

Siden ordinær generalforsamling juni 2020 har styret avholdt 14 ordinære styremøter. Disse har blitt gjennomført digitalt som Teams-møter.

4 kontormøter, 2 driftsmøter med vaktmester er også gjennomført.

Beboermøte og møte med oppgangskontaktene har måttet utgå pga. korona.

Alle styremedlemmer deltar på alle styre-, kontor- og driftsmøter. Varamedlemmene innkalles også til disse møtene. Vaktmester deltar på driftsmøtene.

Det gjennomføres også faste statusmøter med vaktmester en gang pr. måned.

I tillegg kommer en rekke andre adhoc-møter når behovet oppstår.

I tillegg har styremedlemmene deltatt på møter og befaringer både internt og eksternt med forskjellige leverandører, håndverkere, samarbeidspartnere og konsulenter i forbindelse med pågående og kommende prosjekter og vedlikehold.

I året som har gått har det vært omfattende korrespondanse, møtevirksomhet og befaringer med Fortum Fjernvarme og underleverandører i forbindelse med overgang til fjernvarme.

Styret bruker også mye tid på innkommende saker fra beboere.

Dette er saker knyttet til varmtvann og fyring, tekniske problemer i leiligheter, oppdagede feil/ikke godkjente endringer etter salg/kjøp av leiligheter, vannlekkasjer, trefelling, kjøring på gangveier/ parkering, mv.

Nabokonflikter forbundet med klage på støy har det vært en del av det siste året, noe som kan forklares med at både voksne og barn har vært mye inne, samt at mange jobber fra hjemmekontor.

En viktig del av styrets arbeid er oppfølging av økonomi i borettslaget.

Økonomiske rapporter og årsregnskap fra forretningsfører OBOS gjennomgås. Innkjøp vurderes i forhold til både budsjett og behov/nødvendighet. Alle fakturer kontrolleres og godkjennes i en elektronisk løsning.

Anbudsinnhenting gjøres med jevne mellomrom. Ved større vedlikeholdsprosjekter innhentes flere tilbud, da prisforskjellen kan være stor.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er en lovpålagt og omfattende del av styrearbeidet.

Brannsikkerhet og elektriske arbeider i fellesområder er en del av HMS-arbeidet styret jobber regelmessig med. HMS-runde er gjennomført og lekeplass kontrolleres årlig av et eksternt firma. Rapport mottas og evt. feil/mangler må rettes opp.

Som arbeidsgiver, har styret ansvar ovenfor sine ansatte. En representant fra styret har tilnærmet daglig dialog med vaktmester og evt. vaktmestervikarer for å ivareta alle våre forpliktelser som arbeidsgiver, fordele ekstraordinære oppgaver, samt for å bli oppdatert knyttet til ansattes behov og evt. avvik i driften. Medarbeidersamtale med ansatte gjennomføres årlig. I tillegg kommer løpende dialog med daglig leder.

I løpet av styreperioden har styrets medlemmer til sammen:

- Sendt ut, mottatt og besvart 3350 e-poster
- Håndtert 1990 telefonsamtaler
- Deltatt på 181 møter utenom de faste styre- og driftsmøtene
- Deltatt på 32 befaringer
- Brukt 167 timer på HMS arbeid
- Brukt 277 timer på administrativt arbeid som eks. utforming av søknader, utarbeidelse av digitalt grunnlag for prosjekter, produksjon av info fra styret, forberedelse til møter m.m.
- Brukt 211 timer på IKT arbeid (drift og vedlikehold av pc'er på kontoret, multimasin, nettside, Facebook, modem m.m.)
- Brukt 252 timer på oppfølging av ansatte, daglig leder, eksterne aktører i borettslaget (eks. Securitas, Vestpark, prosjekt/byggeledere, håndverkere m.m.)
- Brukt 11 timer på utdeling av informasjon i postkasser, oppslag på dører, oppslagtavle m.m.
- Tatt fri fra jobb 134 ganger for å delta på møter og befaringer i arbeidstiden som omhandler borettslaget

Ny vaktmester

Den 28. desember 2020 startet Jon S. Halvorsen som vår nye vaktmester i borettslaget. Jon er 53 år gammel og er oppvokt på gård i Søndre Land.



Jon har erfaring som vaktmester fra andre borettslag tilsvarende vår størrelse og har før dette jobbet innen bygg- og anleggsbransjen med ulike håndverk som mur, maling, snekkerarbeid og som anleggsgartner.

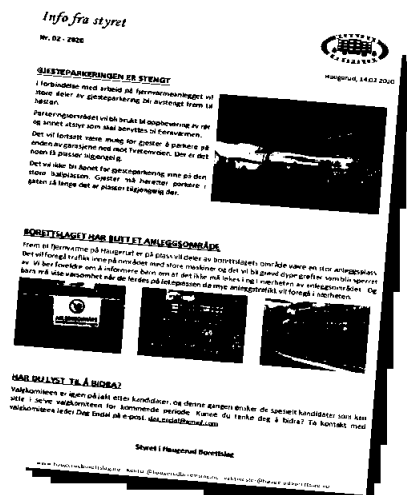
Ta godt imot vår nye vaktmester. Som vi håper har funnet seg til rette og trives på Haugerud. Velkommen skal du være Jon. 😊

Informasjon

Informasjon er viktig og derfor sendes det stadig ut skriftlig informasjon. «Info fra styret» legges i alle postkasser i håp om alle får med seg viktig informasjon. Styret informerer da om pågående og kommende saker - smått og stort - i vårt borettslag og i våre nærområder.

Styret informerer beboerne på følgende måter:

- Info fra styret (i 2020 ble det delt ut 16 rundskriv).
- Skriv til enkeltblokker og oppganger ved behov.
- www.haugerudborettslag.no
- www.facebook.com/haugerudborettslag
- SMS
- Beboermøter.
- Kontakt/møter med oppgangskontaktene.
- Husordensregler og vedtekter.
- Regler for bilkjøring/parkering.



Nettsiden

Vi har fått ny hjemmeside, men internetadressen er fortsatt www.haugerudborettslag.no
Her finner du relevant informasjon og opplysninger. Ta gjerne en titt.

- «Kontakt oss» - her finner du kontaktinfo til vaktmester og daglig leder, men også skjema for bestillinger, for eksempel bestilling av nøkler til hovedinngangsdør og kjellerdører.
- «Beboerguiden A - Å» (som du finner under praktisk informasjon) er et godt tips dersom du leter etter noe, men ikke helt vet hva du skal søke etter.

Det er utviklet nye fine kontaktskjemaer for det vi får mest henvendelser om. Så vi oppfordrer til å bruke disse.

Kontakt oss når det gjelder

Daglig leder	Dyrehold	Garasjelaget
Nøkkelbestilling	Parkeringskort	Postkasseskilt
Skilt til ringeklokke ute	Vaktmester	

Facebook

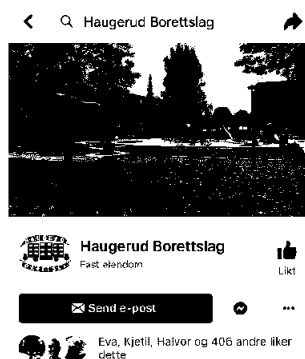
Haugerud Borettslag har også en Facebook side: www.facebook.com/haugerudborettslag

Her legges bl.a. ut relevant informasjon og bilder, samt ad-hoc informasjon om noe plutselig oppstår.

Siden er ment for informasjon og eventuelle kommentarer/innlegg fra beboerne.

Klager og andre henvendelser, må derfor gjøres ved å kontakte vaktmester eller daglig leder via nettsiden. Bestillinger gjøres også via nettsiden.

Styret oppfordrer til ryddige og saklige kommentarer på innlegg som legges ut.



Økonomi

Borettslagets økonomi er god, men høyt energiforbruk i form av varmtvann og fyring er et økende kostnadsproblem som vi må gjøre noe med.

Felleskostnadene (husleien) indeksreguleres normalt hvert år slik at de følger den generelle prisstigningen på varer og tjenester som borettslaget kjøper. Siste økning fant sted fra februar 2021 med 2 %, noe som tilsvarer ca. kr 35 for 1-roms, ca. kr 50 for 2-roms og ca. kr 100 for 4 roms leiligheter pr. måned.



Vedlikehold gjennomføres når det er nødvendig, dvs. ved elde, slitasje, hærverk og behov for utskifting. Styret har i den forbindelse fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som er et utmerket hjelpemiddel for styret mht. planlegging av kommende vedlikehold.

For å sikre jevne felleskostnader og unngå låneopptak, forsøkes kostnader til større vedlikeholdsprosjekter å spres over flere år dersom det er mulig og hensiktsmessig. Ved større vedlikehold innhentes tilbud. Det gjennomføres også regelmessig tilbud på eksisterende avtaler.

Klagesaker

I denne styreperioden har vi mottatt flere klagesaker som går på støy enn vanlig. Det kan skyldes korona og at mange sitter mere inne enn normalt. Flere enn tidligere jobber mere fra hjemmekontor og det kan være utfordrende mht. støy når naboen pusser opp eller barna leker hjemme fordi skole eller barnehage holdes stengt.

Ellers går det i de vanlige sakene som søppel, lekkasjer, balkonginnglassing, unødvendig kjøring/høy hastighet på gangveier, feilparkering, mv.

Husorden skal sikre alle ro, orden og trivsel i hjemmet og på borettslagets område. Slike regler er nødvendig når man bor så tett sammen som vi gjør i en boligblokk. Det er viktig at vi viser både toleranse og respekt overfor naboer, men det er også lov å si fra til naboen dersom ting ikke er som det skal.

Opplever du forhold som oppleves sjenerende eller noe du irriterer deg over – gjelder det støy, bilkjøring, søppel i fellesrom – forsøk å få i gang en konstruktiv/løsningsorientert dialog med den/de naboene det gjelder. Får man til dette, er ofte problemet løst.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene, kan føre til flyttepålegg eller utkastelse. For å unngå dette ber vi alle om å følge bo-regler (husordensreglene) som er vedtatt av generalforsamlingen i Haugerud Borettslag. Disse finner du bak i heftet og på nettsiden.

Råd og huskereglar

- ⇒ Lyder forplanter seg lett i en boligblokk og kan være til sjenanse/irritasjon for naboer.
- ⇒ Ved støyende oppussing skal naboer varsles.
- ⇒ Støyende oppussing skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, kl. 17:00 på lørdager og overhodet ikke søn- og helligdager.
- ⇒ Fra kl. 23:00 frem til 07:00 skal det være ro i leiligheten.
- ⇒ Tørkebåser skal ikke brukes på søndager eller helligdager.
- ⇒ Avfall etter oppussing skal ikke legges løst utenfor oppgangen, men plasseres i iSekk, liten kontainer eller tilsvarende. iSekk eller kontainer skal ikke stå inntil bygningen, men plasseres på andre siden av gangveien.
- ⇒ Avfall etter oppussing skal fraktes bort av beboer og kan ikke stå lengre enn 5 dager eller over helg eller helligdager. Dette kan ikke leveres på storsøppeldagen.
- ⇒ Ikke sett fra deg søppel i fellesområder eller under kjellertrappa.
- ⇒ Det er viktig å rense sluket for hår og såperester slik at man unngår tette rør og sluk.
- ⇒ Fett og olje tetter rørene og skal IKKE helles i vasken eller i toalettet.
- ⇒ Hold entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i oppgangen.
- ⇒ Montering av avtrekksvifter er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Kun kullfilter er tillatt.

VEDLIKEHOLD 2020-2021

Vedlikeholdsplan

Jevnlig vedlikehold er en forutsetning for å bevare en bygnings verdi. Å sørge for at vedlikehold blir gjennomført er en av de viktigste oppgavene til styret i et borettslag. Da hjelper det å ha en god plan. Vedlikeholdsplan fra 2010 ble revidert i 2021.

Fjernvarme

På ekstraordinær generalforsamling 20.6.2019 ble det enstemmig vedtatt å gå over til fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS (tidligere Hafslund). Søknad ble sendt til Enova og de dekker 60 % av kostnaden ved å knytte seg til fjernvarmenettet.

Borettslagets tilknytningsavgift er på ca. kr 9 millioner og dekkes ved låneopptak.

I tillegg kom kostnader ifb. montering av nye varmevekslere med kr 930 000.

Kontakten med Fortum Varme hadde en forventet dato for levering av varme til borettslaget den 15. september 2020. Haugerud Varmesentral tok da den beslutning at videre drift av sentralen etter 15. september ikke var nødvendig. Det ble da besluttet at eksisterende e-kjele skulle klare jobben frem til Fortum Varme overtok.



Graving på vår tomt startet i februar 2020 og det var få problemer med fremlegging av ny rør for leveranse av varme til alle våre 17 undersentraler. Områdene det ble gravet på ble greit tilbakestillt, og det var bare få steder vi ikke var fornøyd. Disse ble raskt rettet opp i.

Videre skulle rørene som leverer varme til oss over t-banelinjen, ned til Ytre Ringvei, ned til Alna der hvor OBS ligger, langs denne parkeringsplassen, videre nedover Breivollveien og under E-6, for påkobling i bunnen av Brobekkveien.



Problemer oppsto da man skulle borre under E-6. Det viste seg vanskelig å få til, og etter utallige forsøk ble det besluttet å grave tunell under E-6 for å få rørene frem. Dette arbeidet forsinket leveransen av varme til borettslaget kraftig og vi fikk store problemer utover høsten.

Vi måtte kaste om planene for videre drift av Haugerud Varmesentral, da det ble klart at man ikke greide å levere varme til den 15. september. Fortum trodde på det tidspunktet at vi skulle få varme rett før jul, men det viste seg å ikke stemme. Da Haugerud Varmesentral ikke var rustet for denne drifte fikk også de store problemer, da det viste seg at det ikke var kapasitet nok i varmesentralen til en slik drift. Dette igjen med førte at våre beboere opplevde flere perioder med kalde leiligheter og bortfall av varmt vann. Beboere i Solfjellet Borettslag har også opplevd de samme problemene.

Denne situasjonen medførte utallige møter med de berørte parter og kreative planer om hvordan vi best skulle klare å få varme nok til våre beboere. Den 23. januar var varmen fra Fortum Varme endelig på plass. Noen små problemer var igjen å løse, men som nå skal være på plass.

Dette arbeidet har krevd mye arbeid for styret i borettslaget i året som gikk, og fryktelig mange møter med Fortum Varme, rørleggere og grave-entreprenører.

Nå starter arbeidene med å avvikle Haugerud Varmesentral, som vi eier i fellesskap med Solfjellet Borettslag. Hva som skjer med bygningene og tomta, vet vi i skrivende stund ikke.

Vi i styret takker våre beboere for tålmodigheten og utfordringer i denne perioden.

Fyringsregnskap

Styret har gjennomgått fyringskostnadene og har sammenlignet med historiske tall.

I 2016 brukte vi 160 kWh pr leilighet med sentralstyring av varmeanlegget. Sentralstyring av varmeanlegget etter overgang til fjernvarme er for tiden ute av drift. Dette har medført at forbruket i 2021 foreløpig viser 220 kWh pr kvm. pr. leilighet pr. år, noe som er en økning på over 35 %. Enova sier at 160 kWh er et gjennomsnitt for boligblokker bygget på 60-tallet.

Vi ser allerede nå at energikostnadene øker kraftig, derfor er det viktig at vi alle sammen ikke sløser bort energien ved å lufte den rett ut. Vi anmoder om at alle setter termostater på alle radiatorer på 3 og ikke holder vinduer/ balkongdører unødvendig åpne! Skal du lufte, husk å slå ned varmen på radiatorene. (Dette gjelder kun i fyringsperioden).

Takvifter

Takviftene har ikke vært skiftet ut siden blokkene ble bygget og problemer med dårlig avtrekk gjorde at styret innhentet tilbud på nye takvifter. Jobben tilfalt Bryn Bygglima AS som ga det beste tilbudet på kr 1 137 500.

Alle 17 takvifter ble skiftet ut i oktober, da det var mere lønnsomt å skifte alle samtidig. Det gjenstår imidlertid noen justeringer som vi ikke har fått utført pga. korona og tilgang til leiligheter. Derfor fungerer ikke anlegget optimalt i alle oppganger.

Utvidelse søppelbrønn ved blokk 5

Gjentagende kapasitetsproblemer ved Haugerudvn. 8 gjordet at styret måtte finne en ny, permanent løsning for restavfallet utenfor denne blokka. I utgangspunktet er det bare blokk 5 og blokk 6 (Haugerudvn. 2 - 12) som skal bruke denne søppelbrønnen, men mange andre bruker den også på vei til garasjen eller bussen.

Vi har gått ut med informasjon om problemet flere ganger og det har blitt satt opp en tilleggs-container ved siden av. Resultatet ble ikke bedre og styret kontaktet leverandøren om muligheten til å øke kapasiteten inne i beholderen. Det viste seg at denne kunne økes fra 5 til 6 m³. Ny brønn kom på plass i november og kapasitetsproblemet ser ut til å være løst. Utvidelsen kostet kr 118 000 + økning i renovasjonsgebyret fra Oslo kommune.

Bredbånd/kabel-TV

Nåværende avtalen for TV og bredbånd med Telenor utløper i juni. Det er innhentet pristilbud fra 5 leverandører. Forslag til nye leverandør legges frem for generalforsamling.

El-billading

Styret har innhentet et foreløpig tilbud, men vil jobbe videre med priser og infrastruktur i 2021. Så snart vi har noe å presentere, vil vi kalle inne til et beboermøte.

Turveien

Turveien gjennom borettslaget, eies av Oslo kommune - Eiendoms og Byfornyelsesetaten. Det planlegges å skille turveien og vår innkjøring fra Haugerudveien, slik at fotgjengere og biler adskilles. Dette er et budsjettspørsmål for BYM, så vi håper dette står på planen i 2022.

Vi har også mottatt flere henvendelser om syklistene som holder høy fart og det har forekommet kollisjoner mellom gående og syklende. Vi har kontaktet kommunen om fartsdempende tiltak og håper at noen kan gjøres.



Fartsdumper/bommer

Vi minner alle om at veier innenfor bommene i utgangspunktet skal være et bilfritt område og at kun nødvendig kjøring er tillatt.

Det ser ut som om fartsdumperne virker etter sin hensikt - lavere fart og mindre trafikk.



Dog meldes fortsatt om at enkelte biler kjører i høy hastighet, samt plagsom bilkjøring til oppgangene om natten.

Ytterligere fartsdumper og bommer (hvor dette mangler) vurderes derfor anskaffet.

Diverse småsaker

- Borettslaget har inngått avtale med Sagstuen AS som skal hjelpe oss med reparasjon og vedlikeholde av balkonginnglassingen.
- Gummidekke på trimplassen ble byttet som følge av reklamasjon.
- Befaring av trær er gjennomført og noen trær er felt inne på området, samt på parkeringsplassen i Stjernemyrveien.

Rehabilitering og større vedlikehold

2020	Fjernvarme. Nye takvifter.
2019	Taktekking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).
2018	Taktekking blokk 11, 12 og 13. Fullført festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne mellom blokk 7 og 11. Nye røykvarslere.
2017	Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Påbegynt feste heller i blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner.
2016	Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6. Ny lekeplass, montering av benker og bord på uteplasser og rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.
2015	Taktekking blokk 1, 3 og 17. Støping av uteplasser foran hver blokk. Nye sylindre fellesrom i kjeller. Ny utebelysning og nye søppelbøtter.
2014	Utbedring fasader (blokk 11–17). 4 ekstra nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre kjellerdører. Utskifting av takluker.
2013	Utbedring fasader (teglstenoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1–10). Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.
2012	Vedlikeholdsspyling soilør. Rengjøring ventilasjonskanaler. Nye lamper med lysstyring i alle oppganger.
2011	Oppgradering av varmestyring. Utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.
2009	Vedlikehold av inngangspartier.
2008 - 2009	Oppsett av trafikkbommer.
2007 - 2009	Utbedring av balkongene på grunn av lekkasjeproblem.
2005 - 2006	Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).
2003	Oppgradering av de elektriske hovedtavlene.
2002 - 2003	Oppgradering av kjøreveien og nye røykvarslere & brannslanger.
2001 - 2003	Nye innglassede balkonger. Nye inngangspartier (begge sider).
1995 - 1996	Vindusutskifting.
1989 - 1990	Utbedring av fasader.



GENERELL INFORMASJON

Styret

Styret har ikke fast besøkstid på driftskontoret, men møte med styret kan avtales via daglig leder. Post til styret/daglig leder kan legges i styrets postkasse utenfor underetasjen i Haugerudveien 22 eller sendes via kontaktskjema til daglig leder fra vår nye hjemmeside.

Se for øvrig vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no hvor du finner svar på det meste. Kom gjerne med innspill dersom du savner noe.

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.

Driftskontoret

Driftskontoret er i underetasjen Haugerudveien 22. Daglig leder Erik Braathen har kontortid annenhver tirsdag (uker med oddetall - uke 1, 3, 5 osv.)

Daglig leder kan treffes på følgende måter:

E-post: kontor@haugerudborettslag.no
Mobiltelefon: 918 68 921 (i kontortiden)
OBOS: 22 98 14 70 (i kontortiden)

Vaktmestertjeneste / andre ansatte

Vaktmester har normalt kontortid hver dag fra kl. 12:30 til 13:00, men så lenge korona-situasjonen pågår har vi valgt å ikke holde åpent på kontoret.

Det er fast telefontid på vaktmestertjenesten. Dette for at arbeidsdagen skal bli litt lettere å planlegge for vår vaktmester. Ønsker du kontakt med vaktmester på telefon kan du ringe i telefontiden som er:

Kl. 12:00 – 15:00 mandag til torsdag
Kl. 10:00 – 12:00 fredager

Hvis det oppstår noe akutt på dagtid, kan du sende SMS til vaktmestermobilen. Husk å oppgi hvor du bor!

Vaktmester kan treffes via borettslagets nye kontaktskjema på nettsiden eller via:

Mobiltelefon: 915 54 256
Vaktmobil: 907 82 178 (viderekoblet til ISS)

Renhold av driftskontorer utføres nå av renholdsfirma City Maid.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene, skilt til postkasse og skilt til ringetablå bestilles via kontaktskjema på nettsiden. Se mer på www.haugerudborettslag.no.

Renhold

Økonomiske Løsninger AS vasker borettslagets 59 oppganger, fortrinnsvis på mandager. Barnevogner og rullatorer må være fjernet fra trappeoppgangen vaskedagen, slik at det ikke er til hinder for renholderne. Hvis ikke blir det ikke vasket.

Parkering

Det følger **enten 1** parkeringsplass **eller 1** garasje plass til hver leilighet. Spørsmål om p-plasser kan rettes til daglig leder, mens spørsmål om garasje kan rettes til garasjelaget. Skjema for henvendelse finnes på våre nettsider.

Det er anledning til å bytte parkeringsplass med andre beboere, men du må varsle driftskontoret om byttet. Det er også anledning til å leie ut parkeringsplassen til andre beboere i borettslaget dersom man ikke har bil. Ved salg av boligen skal bytte av parkeringsplass være gjennomført før boligen legges ut for salg.

Bytte og utleie av parkeringsplass skal gjøres i henhold til husordensreglene og vedtektene. Salg av garasje skal gjøres i henhold til vedtektene i garasjelaget.

Det er delt ut 2 parkeringskort til alle leiligheter som har parkeringsplass. Kortet fungerer som bevis på at man disponerer den plassen som står på kortet. Dersom noen tyvlåner parkeringsplassen, kan parkeringsselskapet kontaktes for borttauing av den feilparkerte bilen. Man må fremvise parkeringskort og legitimasjon.

Parkeringskontroll utføres av Vestpark.

Borettslaget har ca. 20 gjesteparkeringss plasser som kan benyttes av besøkende (ikke av biler tilhørende/registrert på beboere i Haugerud Borettslag). Gjesteparkeringen er ved krysset Haugerudveien/ Tvetenveien.

Skadedyr

Andelseier skal iht. vedtektene holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom du oppdager kakerlakker, veggdyr eller andre skadedyr, ber vi om at vaktmester kontaktes snarest. Dette for å begrense skadeomfanget og hindre spredning til naboer.

Borettslaget har avtale om skadedyr som dekker rotter, mus, kakerlakker, skjeggkre og veggdyr etter påvist aktivitet. Avtalen er med Norsk Hussoppforening gjennom Gjensidige. Dersom forsikringen benyttes, må beboer selv dekke egenandelen.

Ved sølvkre må den enkelte beboer selv ta kontakt med et skadedyrfirma.

Kabel-TV

Telenor (tidl. Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Alle leiligheter har fått utdelt 1 stk. dekoder for TV signaler, 1 stk. modem for Internett tilkobling fra Telenor samt en trådløs router. Dekoder, modem og router tilhører Telenor og den enkelte leilighet, og skal følge leiligheten ved et eventuelt salg.

Alle leiligheter i borettslaget har inkluder abonnementstype Bredbånd 75 (hastighet 75/12 Mbps) for Internett i sine månedlige felleskostnader fra borettslaget. Modemet for Internett kan også brukes til IP-telefoni. Man kan fritt velge leverandør av IP-telefoni selv.

Ønskes hastighet på Internettabonnementet endret, kontakt Telenor. Borettslaget har inngått en gunstig avtale med Telenor om Internett tilkobling. Henvi til avtalen med borettslaget når du gjør bestillinger, og oppgi ditt kundenummer, adresse og leilighetsnummer.

Telenor har servicetelefon 915 09000 for feilmelding, support, informasjon og bestillinger.

Forslag om ny leverandør for TV- og bredbåndstjenester fremmes på generalforsamlingen.

Uteområde

Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet AS om skjøtsel og vedlikehold av grøntanlegget. Firmaet har ansvar for skjøtsel av blomster, hekker, busker og trær, sprøyting mot ugress m.m.

Klipping av plener og snøbrøyting, utføres av Tvensberg Vaktmestertjeneste.

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.

Røykvarslere skal plasseres slik at alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når døren mellom rommene er lukket. Husk at det er røyken som dreper i en brann, og det er derfor livsviktig at den fanges opp på et så tidlig tidspunkt som mulig.

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 vaktmester.

Borettslaget har montert brannslange i alle leiligheter (2002). Røykvarslere er delt ut (2018). Vannslange skal kontrolleres at den fungerer og er hel.

Den som eventuelt også har pulverapparat, bør vende på disse én gang pr. år (helst uten-dørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.

Levetiden for batterier i de nye røykvarslere er inntil 5 år. Kontroller at varsleren fungerer.

Dersom utstyret mangler i leiligheten, er det andelseiers ansvar å fremskaffe nytt utstyr og vedlikeholde dette. Samme forpliktelser gjelder ved eierskifte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring AS (polisnr. 85104951) og dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til vaktmester via skjema på nettsiden: <https://haugerudborettslag.no/om-haugerud-borettslag/vaktmestertjenesten/>

Vaktmester melder deretter saken inn for forsikringsavdelingen i OBOS som håndterer saken videre og sørger for nødvendig bistand.

Ved brann: Ring Brannvesenet på tlf. 110

Ved vannutstrømming: Ring rørlegger på tlf. 995 95 868 (Brødrene Larsen VVS).

Ved bruk av forsikringen påløper egenandel pt. kr 6 000 ved vanlige skader eller kr 10 000 ved vannskader. Beboer må dekke egenandel for skader hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv. og uansett hvis vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Nb! Alle andelseiere må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios for OBOS-forvaltede boligselskap. Haugerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg. Fjernvarme til varmtvann og fyring leveres nå fra Fortum Fjernvarme.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for 100 % av de ordinære felleskostnadene hver måned og overtar deretter ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av disse.

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 bruker/eier. Ulovlig bruksoverlating kan føre til salgspålegg.

Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Oppgangskontakter

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret.

De er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker. De tar også imot nye andelseiere i borettslaget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere.

Det avholdes også samarbeidsmøter med styret 1-2 ganger pr. år.

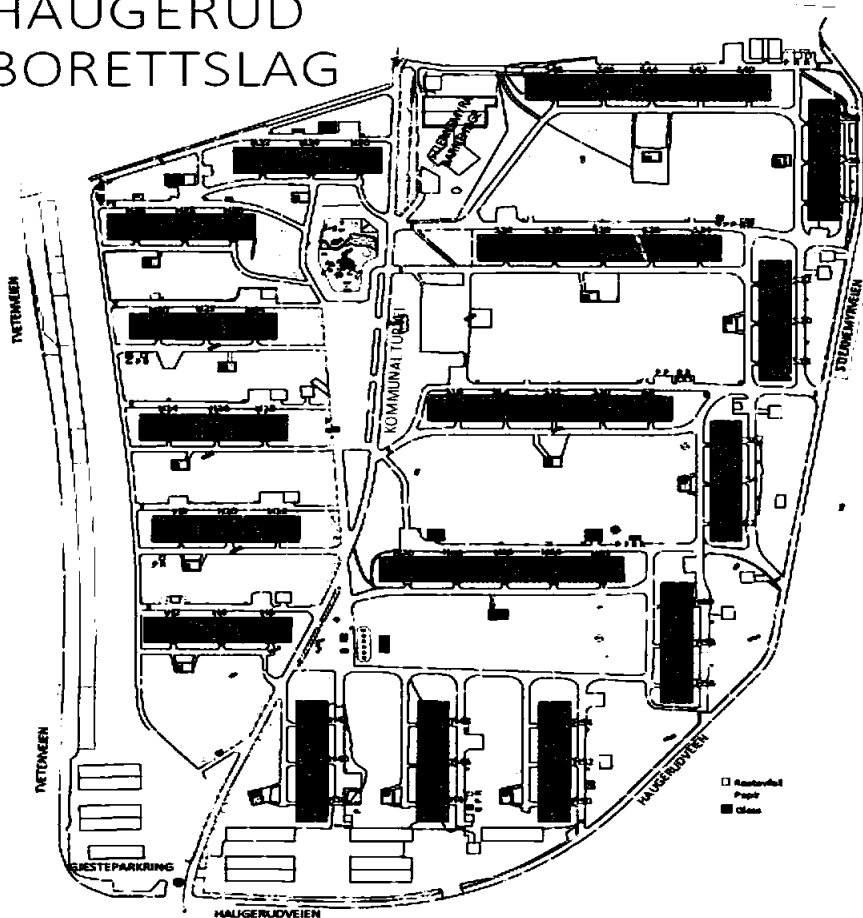
Vi ønsker oppgangskontakter i alle oppganger, men vi mangler stadig noen.

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.

HAUGERUD BORETTSLAG



AVFALLSHÅNDTERING I HAUGERUD B/L

Containerdag

Container-dag (storsøppeldag) avholdes normalt første onsdag hver måned, unntatt juli-måned. En komprimatorbil står da parkert på ballplassen midt i borettslaget mellom kl. 15:00 og 20:00.

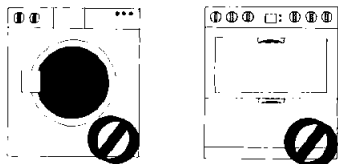


Det siste året har det vært avhold færre containerdager enn planlagt som følge av redusert bemanning ved vaktmesterkontoret og koronasituasjonen.

Bilen tar imot storsøppel som ikke kan kastes i våre ordinære søppelbrønner på området. Alt som skal kastes må beboerne selv bære ned til bilen i dette tidsrommet. Vaktmester kan kontaktes om det er behov for å låne tralle til å frakte søppel ned til komprimatorbilen. Svarte søppelsekker er ikke lenger tillatt, kun blanke søppelsekker gjelder.

- Spesialavfall som hvitevarer, kjemikalier, tomme malingsspann, olje, batterier og bildekk, må leveres godkjent forhandler. Dette har vi dessverre ikke muligheter for å fjerne.
- Merk at ordningen ikke gjelder større oppussingsavfall. Dette må den enkelte selv sørge for blir fjernet i form av iSekk eller lignende.
- Ved flytting eller innkjøp av møbler/hvite-/brunevarer, skal avfall og emballasje håndteres/ bortkjøres av beboer. Skal ikke settes i kjelleren i påvente av senere bortkjøring eller salg.
- Den som leverer nye hvitevarer, kan som regel ta med seg gammelt kjøleskap, vaske-maskin o.l. for en rimelig penge. Søppeltaxi er også en mulighet for bortkjøring.

Følgende er spesialavfall og kan ikke kastes i komprimatorbilen:



Dette må du kjøre til f.eks. Elkjøp på Alnabru



Dette må du kjøre til f.eks. Esso på Tveita

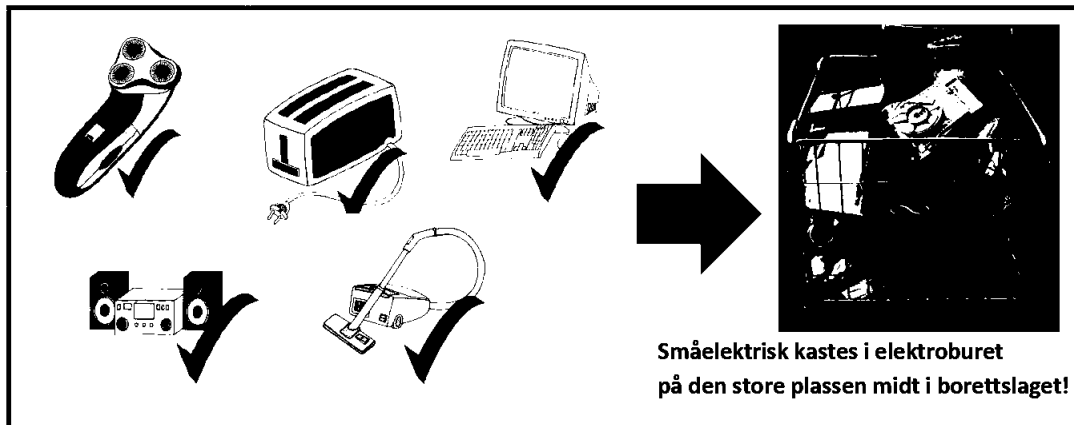


Dette må du kjøre til f.eks. Dekkmann (Alnabru)

Fullstendige regler for containerdagen finner du på www.haugerudborettslag.no

På containerdagen settes ut et elektronikkbur ved siden av komprimatorbilen. Her kan du kaste småelektriske ting som data, kabler, barbermaskiner, samt husholdningsapparater som støvsugere, brødrister, kaffetraktere, tv, miksmastere, vannkokere, lamper, lampetter, radioer, stereoanlegg osv.

NB! Her skal det ikke kastes lysstoffrør, lyspærer og batterier, da dette er spesialavfall



Avfall

Oppussingsavfall skal ikke leveres på containerdagen.

Har du avfall etter ombygning, kan man kjøpe **avfallssekker**. iSekk (stor gul sekk) fås kjøpt på Maxbo Alnabru eller Jernia Tveita. Deretter bestilles bortkjøring på www.isekk.no og sekken blir hentet. (Det finnes flere andre tilsvarende firmaer som tilbyr samme tjenesten, så sjekk priser).



Stor-ISEKK

- 1) Pga. brannfare skal avfall ikke plasseres inntil blokka
- 2) Container eller sekk skal plasseres på motsatt side av gangveien
- 3) Sekken skal sikres slik at lett avfall ikke blåses bort på området
- 4) Sekken kan stå inntil 5 dager før den fjernes/kjøres bort

Du kan også bestille **søppeltaxi** for bortkjøring av avfall. Flere firmaer tilbyr denne tjenesten og prisen er ikke avskrekkende.

De henter de fleste typer avfall og kan derfor være et godt alternativ til container.



For øvrig minner vi om **Oslo kommune sine gjenbruksstasjoner**.

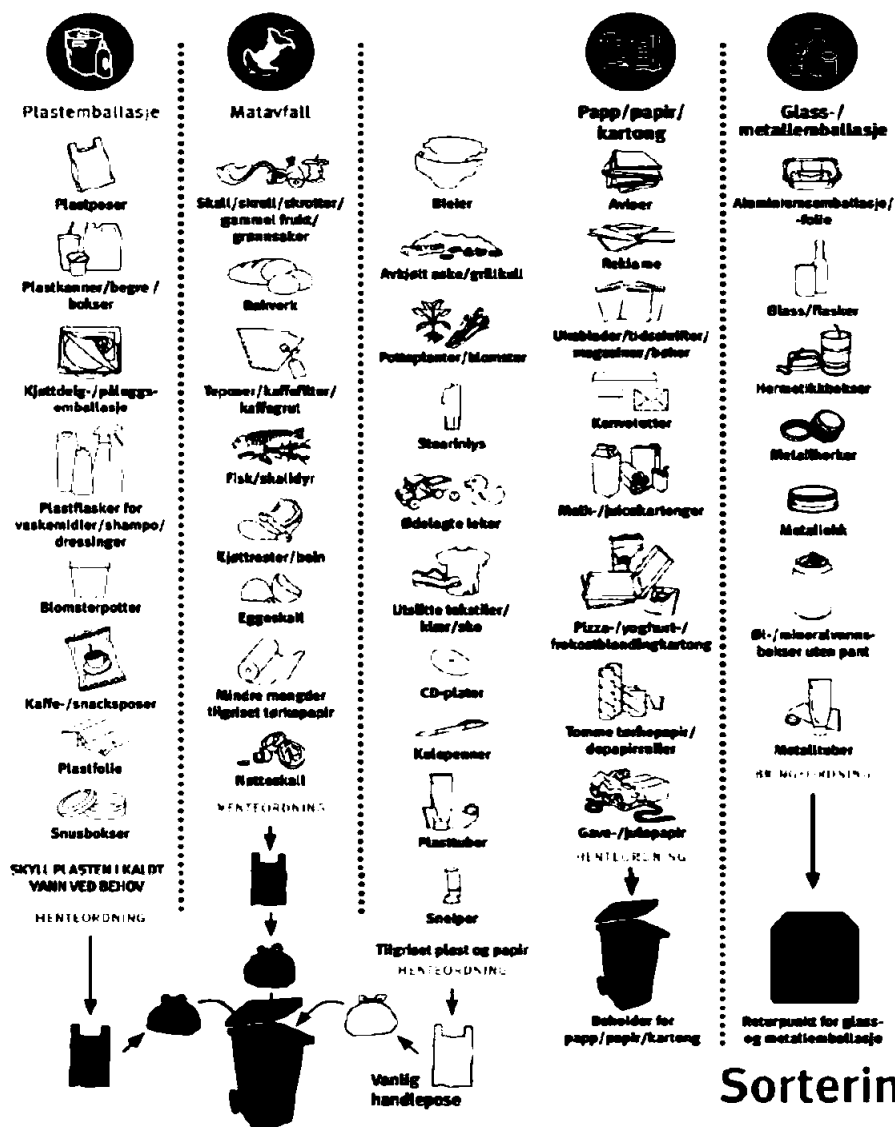
Innbyggere i Oslo kan på Haraldrud (i Brobekkveien) levere inntil 3 m³ avfall fra egen husholdning inntil 20 ganger per år uten å betale, ved å skanne en gyldig GjenbruksID når du kommer til stasjonen. Etter 20 leveringer må du betale per gang. Det er også mulig å levere opp til 5 m³, men da koster det 600 kroner per levering uansett.

For informasjon om leveringsbetingelser og åpningstider, hjemmesidene til Oslo kommune: www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/

Sortering av avfall

Oversikten under viser hva som skal sorteres blant restavfall, papiravfall og glass- og metallemballasje. Tilgriset plast og papir sorteres som restavfall.

- Plastavfall skal i blå poser, matavfall skal i grønne poser, restavfall skal i vanlige handleposer. Husk dobbeltknute på alle plastposer. Legges i beholder for restavfall.
- Dersom du putter papp, papir og kartonger i en plastpose, skal plastposen ikke legges sammen papir i beholder for papiravfall. (Her er det forbedringspotensiale).
- Det er ekstra beholder for papir og glass på den store plassen midt i borettslag.



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS- Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tom Trondsen og Femi Baftii har i styreperioden vært styrets representanter når det gjelder HMS i Haugerud Borettslag.

Styret ivaretar internkontroll mht. brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr og krav i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vernerunde ble gått senhøsten 2020. Fokus var igjen frie rømningsveier, søppel i fellesareal, manglende lys og brytere uten lokk, samt overfylte kjellerrom. Det ble sendt ut varsel til 19 oppganger om å rydde i sine fellesrom. Rom som ikke har blitt ryddet har blitt stengt av.

Videre er leietakere av lokaler tilskrevet med hensyn til HMS-kontroll/sjekk av disse.

Det har også vært gjennomført kontroll av lekeplasser/lekeapparater på området.

Medarbeidersamtale er gjennomført med de ansatte.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet varsles uten opphold. Ring 110.
Forsøk å varsle naboer.
2. Ved mindre branntilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
3. Lukk dører og vinduer.
4. Evakuer bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
5. Dersom oppgangen er fylt med røyk, hold deg i leiligheten og påkall oppmerksomhet.
6. Samlingssted: På plenen utenfor blokka.



Brann

For å sikre frie rømningsveier ved en eventuell brann er det viktig at det:

- ikke skal plasseres skostativ eller annet møbel på utsiden av ytterdøren.
- ikke skal stables sko, søppeposer eller annet som man lett kan snuble i utenfor ytterdøren eller i oppgangen generelt.
- ved utskifting av entredør skal det være samme slagretning på den nye døren som på det gamle, dvs. døren skal åpnes innover i leiligheten.

For å unngå brannfare generelt i en blokk, er det viktig at det ikke plasseres søppel og annet lettantennelig materiale i trappeoppgang, under kjellertrapp, i felles kjellerrom og kjeller-ganger. Kun barnevogn under kjellertrapp er tillatt iht. husordensreglene.

Trafikk og parkering

Trafikkbommene i borettslaget er satt opp for å redusere unødig og farlig kjøring på gangveiene. De fleste bommene står åpne hverdager mellom kl. 08:00 og 17:00.

All innkjøring etter kl. 22:00 og frem til kl. 07:00 er forbudt. Vis derfor hensyn til dine naboer og respekter dette.

Regler for parkering, gjesteparkering og kjøring finner du mer om på våre hjemmesider.

Kommunale ladeplasser for el-bil finner man i Stjernemyrveien og i Haugerudhagan.

Det er også lademuligheter i våre smågarasjer og i Solfjellet P-hus.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om salg av tjenesteleilighet 1003

Styret ber om fullmakt til å foreta salg av tjenesteleilighet 1003 som ble benyttet av avdøde vaktmester Gunnar Paulsen.

Før salg ønsker styret å foreta oppussing av leilighet slik at den blir attraktiv på markedet. Leiligheten er ikke pusset opp de siste 20 årene. Det er ønskelig å sette i stand både bad og kjøkken samt male alle flater lyse.

Midler for salg av leilighet vil bli benyttet til å starte ombygning av kjellerboder i blokkene.

Det er ikke utstedt andel på tjenesteleiligheten. Skal denne selges må det opprettes en ny andel som knyttes til leiligheten. Økning av antall andeler krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å igangsette salg av leilighetsnr. 1003 i Haugeudvn. 32 og opprette en ny andel med nummer 578 pålydende kr 22 900 med eventuell over/underkurs ved innbetaling.

Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget av leiligheten med de salgskostnader og gebyrer det måtte innebære.

Styrets innstilling:

Det anbefales at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

B) Forslag fra styret om reduksjon av containerdager

Styret ser at kostnadene forbundet med månedlige containerdager har økt betydelig de siste årene. Samtidig ser vi at det genereres ekstremt mye søppel generelt i borettslaget og at det foretas en god del feilaktig eller manglende sortering av søppelet som kastes. I tillegg plasseres det mye søppel i kjellerrom av beboere, og det blir også liggende igjen en del etter beboere som flytter fra borettslaget.

Vi ser at spesialsøppel, som blant annet elektriske artikler, maling, hvitevarer m.m., ikke blir sortert korrekt ut på containerdag av beboere, og dette skaper mye ekstrajobb for vaktmester. Det innebærer også svært store kostnader for borettslaget, når det så kastes etter ekstraordinær rydding fra styrets/vaktmesters side og initiativ. Som borettslag kan vi ikke kaste søppel som vanlig privat forbruker, men må betale ekstra for å få søppelet kastet på beboeres vegne.

Alt vi kaster i kompressor bilen blir gjennomgått ved ankomst til søppelanlegget og veid. Har beboere kastet søppel som ikke er lov å kaste i ordinær søppel, blir borettslaget bøtelagt. Dette skjer nå hver gang.

Disse unødvendige kostnadene med feilaktig sortert søppel har nå blitt så store at vi ikke kan fortsette uten å øke fellesutgiftene. Det er unødvendig pengebruk som kan unngås ved at hver og en beboer gjør en litt større innsats i forbindelse med søppelhåndteringen sin, og det er penger som vi ønsker å benytte til langt mer hyggelige og konstruktive ting i borettslaget vårt. Det er eksempelvis ønskelig å få startet på jobben med å bygge om og forstørre kjellerbodene, slik at hver beboer får litt bedre lagringsplass, og vi slipper fellesrom som er fulle av eierløst søppel.

Kostnader for containerdag ligger normalt på kr 25 – 55 000. I tillegg får vi ofte en tilleggskostnad for spesialavfall.

Ved å redusere til 2 - 3 containerdager, frigjør vi midler som kan benyttes til våre planer om ombygging av kjellerboder/uteboder.

Forslag 1:

Det foreslås at containerdag reduseres til 2 ganger i året. Henholdsvis juni/des eller januar/sept

Forslag 2:

Det foreslås at containerdag reduseres til 3 ganger i året. Henholdsvis januar, mai, sept.

Styrets innstilling:

Det anbefales at generalforsamlingen godkjenner forslag 1.

C) Forslag fra styret om parkeringskort via Vestpark

Det er krevende for styret å ha kontroll på parkeringskortene som er i omløp i borettslaget og det er ønskelig å overlate oppfølgingen av dette til parkeringsselskapet som uansett patruljerer området. Det er problematisk at beboere som flytter fra borettslaget ofte ikke overlater parkeringskort til ny andelseier. Parkeringskort kommer stadig på avveie. Beboere som bytter parkeringsplasser, varsler sjelden om dette og parkeringskort overleveres ofte ikke sammen med parkeringsplassen.

Det er også til tider problemer med at gjester eller andre utenforstående tar seg til rette på en beboers parkeringsplass slik at beboer ikke finner et sted å parkere.

Det er derfor ønskelig å innføre en parkeringsordning som innebærer at parkeringskort skal ligge synlig og tilgjengelig for kontroll i bilens frontrute når bilen står parkert på oppmerket plass. Ved en slik ordning kan vi innføre bedre og hyppigere kontroll på alle parkeringsplasser og parkeringsselskapet kan reagere umiddelbart overfor de som ikke har gyldig parkeringskort.

Ved en slik ordning vil alle med parkeringsplass få tildelt ett kort gratis med nummer på sin plass. Deretter kan man eventuelt kjøpe opp ekstra kort om man ønsker til annen bil man disponerer. Et ekstra parkeringskort eller et erstatningskort vil pr. d.d. koste kr 250.

Parkeringsselskapet vil ta på seg oppgaven med å lage parkeringskort til alle og distribusjonen av dette.

Forslag til vedtak:

For å forenkle administrasjonen av parkeringskort, er det ønskelig å overlate dette ansvaret til parkeringsselskapet, samt innføre parkeringskontroll på borettslagets parkeringsplasser i Haugerudveien og Stjernemyrveien.

Styrets innstilling:

Det anbefales at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

D) Forslag fra styret om endring av husordensreglene**ANDELSEIERS ERSTATNINGSPLIKT**

Hvis den enkelte andelseier unnlater å foreta pliktig vedlikehold, eller utfører arbeider på baderommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo.

Ved mistanke om at baderommet er i strid med lov eller forskrift, kan borettslaget forlange kontroll av baderom

E) Forslag fra styret om endring av husordensreglene**LUFTING**

Montering av avtrekksvifter i luftekanaler eller lufteventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. [REDACTED]

Alle lufteluker og lufteventiler i leilighetene må alltid være åpne for å unngå høy fuktighet som kan medføre helseproblem og råteskader, og disse må aldri bygges igjen eller stenges / tildekket ved ombygging av kjøkken og andre rom, eller ved senking av tak.

God bokultur er:

- at man holder entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i trapperommet.

F) Forslag fra styret om endring av husordensreglene**LUFTING**

Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene.

Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å mate fugler, da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander over balkongens brystningshøyde.
Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller annen kullgrill på balkongene.

G) Forslag fra styret om endring av husordensreglene**ANTENNER FOR FJERNSYN OG RADIO**

Feil ved borettslagets kabel-TV-anlegg (stjernenett) [REDACTED] meldes til det [REDACTED] borettslaget til enhver tid har serviceavtale med (se borettslagets [REDACTED] siste årsmelding). Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantenn eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

H) Forslag fra styret om endring av husordensreglene

SØPPEL OG AVFALL - REGLER FOR BRUK AV CONTAINER-DAGEN

Søppel og avfall skal kastes i søppelbrønnene ute, som har separate innkastluker for papir / papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være pakket inn

HVA KAN LEVERES PÅ CONTAINER-DAGEN ?

Den 1. onsdagen i hver måned med unntak av juli måned vil det stå en komprimatorbil på den store plassen midt på området.

. Da kan du kaste storsøppel (ikke oppussingsarbeider) som du ikke får kastet i ordinær søppel til daglig. Du må selv bære ditt søppel ned til komprimatorbil. Der vil det være folk som hjelper deg og sjekker at du har sortert søpla riktig. Har du behov for tralle til å frakte søppel, så kan dette lånes av vaktmester. Se www.haugerudborettslag for ytterligere informasjon.

Materiale etter rivning og oppussingsarbeider i leiligheten defineres IKKE som større gjenstander. Denne type materiale må den enkelte beboer selv sørge for å få kjørt bort, f.eks. ved å bestille en iSekk e.l.

Et elektronikkbur for kast av småelektriske ting: data, kabler, barbermaskiner, husholdningsapparater som støvsuger, brødrister, kaffetrakter, tv, miksmaster, vannkoker, lamper, lampetter, radioer, stereoanlegg osv., settes ved komprimatoren (på den store plassen midt i borettslaget) på selve container-dagen, slik at denne typen avfall kan leveres der.

Fellesrom eller gangareal må aldri benyttes for lagring av avfall.

TING SOM IKKE KAN KASTES I SØPPELBRØNNENE ELLER PÅ CONTAINER-DAG:

Glass, lysrør, komfyrer, kjølemøbler, tørketromler, maling & kjemikalier, matavfall, bildekk, oljer, impregnerte trematerialer, brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander, og liknende ting. Større elektriske ting kan leveres gratis til butikker som selger dette. Også bildekk og -hjul kan leveres gratis der man kjøper slikt. Maling, oljer, kjemikalier leveres gratis på miljø-stasjon (på mange Esso-stasjoner) eller på renholdsetatens mottak.

Ta vare på trivsel og miljø. Ved brudd på gjeldende regelverk kan borettslagets styre innkreve en avgift av beboere som setter fra seg søppel og annet avfall på borettslagets område, containerområdet inkludert.

I) Forslag fra styret om endring av husordensreglene

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter.

Parkering/stans på gresset er ikke tillatt.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.



Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

[Redacted text block]

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler [redacted]. Alle biler [redacted] skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene.

Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort.

Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til illeggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene.

Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

J) Forslag fra styret om endring av husordensreglene

GJESTEPARKERING

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet. Daglig leder/vaktmester kan, om det er særlige behov utstede skriftlig dispensasjon ut over de 3 dagene. Slik dispensasjon må legges godt synlig innenfor bilens frontrute.

Om dere skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå ved blokka, eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må dere på forhånd hente parkeringstillatelse hos vaktmester/daglig leder som legges synlig i bilen.

K) Forslag fra styret om endring av husordensreglene**SENTRALVARMEANLEGG I HAUGERUD BORETTSLAG**

Arbeider på varmeanlegget i leilighetene (radiatorer og rørsystem) skal i utgangspunktet kun foretas av et rørleggerfirma som har rammeavtale med borettslagets styre og som kjenner anlegget. Oppstår det lekkasjer på anlegget, må vaktmester straks kontaktes.

Unntak fra regelen over godkjennes kun for leiligheter i underetasje og i 4. etasje med behov for oppussing av bad som innebærer demontering og remontering av eksisterende radiator. Slikt arbeid har ved flere anledninger tidligere medført skader og unødig merarbeid for borettslaget. En forutsetning for at andelseier kan benytte et annet autorisert VVS-firma enn det styret har avtale med, er derfor at andelseier sørger for at firmaet varsler borettslagets vaktmester før arbeidet settes i gang.

Det er ikke tillatt å endre på rørsystem som går igjennom leilighetene, da dette kan medføre at leilighet over eller under mister sin varme. Skulle slike forhold avdekkes, vil andelseier være forpliktet til å sette rørsystem tilbake til sin opprinnelige stand for egen regning.

Ved eierskifte vil ny eier være forpliktet til å tilbakeføre opprinnelig anlegg.

L) Forslag fra styret om endring av vedtektene pkt. 8-1

Det er behov for en liten presisering av vedtektene når det gjelder antall varamedlemmer til styret.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntil varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Det anbefales at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

M) Forslag fra Cato Beachpunkt, Haugerudveien 56

Mitt forslag til generalforsamlingen er å se på mulighetene for å pusse opp badene. Fellesrørene begynner å bli slite og slitene og ser ut som de har stått lenge. Vet at det er mange andre OBOS borettslag som har gjort dette og jeg tror dette kunne vært gunstig og få byttet ut rørene og da samtidig gjort en oppussing.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Innvendig vedlikehold og oppussing av leiligheten er beboers ansvar, herunder bad. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og utskifting av gjennomgående rør, herunder soilrør og sluk.

Styret mener at strømpeløsning kan være å foretrekke, fremfor å skifte ut soilrørene. Dette da mange allerede har pusset opp badene sine.

Styret vil se på strømpeløsning av gjennomgående rør når det er behov for dette.

N) Forslag fra styret om TV og Bredbånd

Nåværende avtale med Telenor som leverandør av bredbånd og TV signaler utløper juni 2021. I den forbindelse har borettslaget sendt ut en tilbudsforespørsel til alle de store leverandørene på markedet. Dagens kobbernett begynner å bli utdatert og vi ser at det blir større krav til hastighet på bredbånd som følge av mer streaming på nettet. Vi ser også at færre bruker TV og heller ønsker å benytte seg av kun bredbånd. Dette har vi ikke mulighet til på dagens avtale.

Vi har derfor sendt ut tilbudsforespørsel på tilkobling av fiberlinjer samt mulighet for mer fleksibel løsning når det gjelder valg av TV eller bredbåndssignaler enn det vi har i dag.

Vi ba om at tilbud måtte inneholde følgende:

- Dekoder med TV signaler og opptaksmuligheter samt et gitt antall kanaler som beboere kan velge imellom
- Mulighet for å kjøpe tilleggskanaler på TV pakken om det er ønskelig
- Mulighet for å kjøpe flere dekodere om det er ønskelig til leiligheten
- Montering av TV kabel inn i hver leilighet til endepunkt for tilkobling til dekodere.
- Bredbånd (fibre-kabel) inn i hver leilighet med en minimumshastighet på 75 Mbps til endepunkt for tilkobling av modem/ruter.
- Modem og ruter med mulighet for flere frekvenser ferdig tilkoblet.
- Mulighet for å kjøpe seg opp på bredbåndshastighet til en fordelaktig pris
- Bistand til beboer med demontering av eksisterende utstyr i leilighet samt montering av nytt utstyr.
- Brukerveiledning /opplæring av utstyr/beboere
- Mulighet for å kunne velge bort dekodere (TV) om man kun ønsker å streame over nett.

Vi fikk inn totalt 5 tilbud og har valgt å gå videre med 2 av leverandørene. Og tilbudene inneholder følgende:

- TV signaler ferdig montert i alle boenheter inkl. drifts- og vaktmesterkontor.
- Bredbånd (fibre-kabel) ferdig montert i alle boenheter inkl. drifts- og vaktmesterkontor
- Forskjellige utvalg av kanalpakker og bredbåndshastigheter
- Supporttjeneste samt beskrivelse av denne
- Egen innlogging på Mine Sider for beboere hvor man kan styre valg av TV kanaler og endre på bredbåndshastigheter uten binding og ekstra kostnad.
- Drift- og vedlikeholdsavtale

Nedenfor ligger tilbud fra Telenor og Altibox, de to leverandørene vi valgte å gå videre med. Begge leverandørene kan tilby samme tjenester, men til litt forskjellige priser.

Vedlagt ligger noen priseksempler på hva de samme tjenesten vil koste hos begge leverandørene.

På dagens kobbernett har vi en pris fra Telenor på **kr. 389,-** pr. leilighet pr. mnd. Dette inkluderer TV signaler med standard pakke for TV kanaler samt Bredbånd 75 Mbps. Dette er inkludert i dagens felleskostnader pr. leilighet.

Følgende tilbud fikk vi fra Altibox med fiberkabler lagt inn i leiligheten:
Altibox FLEX

Kr. 429,- pr. mnd. pr. leilighet. Dette gir en økning av felleskostnadene på kr. 40,- pr. mnd. pr. leilighet.

TV og Internett	Kun TV	Kun Internett
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bredbånd 200 Mbps ▪ TV-pakke 20 poeng ▪ Start forfra ▪ Altibox-appen ▪ 50 timer opptak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TV-pakke med 50 poeng ▪ Programarkiv og start forfra ▪ Altibox-appen ▪ 500 time opptak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bredbånd 1000 Mbps

Man kan også oppgradere med:

- Opptak og programarkiv – kr. 149 pr. mnd.
- TV Start – kr. 199,- pr mnd.
- 20 poeng – kr. 59 pr. mnd. v binding i 12 mnd. deretter kr. 79,- pr. mnd.
- 50 poeng – kr. 99,- pr. mnd. v binding i 12 mnd. deretter kr. 139,- pr. mnd.
- Fast telefon – fra kr. 64,- pr. mnd.

Eller man kan velge å oppgradere til en annen pakkeløsning som nedenfor:

Altibox 300	Altibox 500	Altibox 1000
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bredbånd 300 Mbps ▪ TV-pakke 30 poeng ▪ Programarkiv og start forfra 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bredbånd 500 Mbps ▪ TV-pakke 50 poeng ▪ Programarkiv og start forfra ▪ 500 timer opptak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bredbånd 1000 Mbps ▪ TV-pakke 100 poeng ▪ Programarkiv og start forfra ▪ 1000 timer opptak
Kr. 99,- pr. mnd	Kr. 199,- pr. mnd.	Kr. 399,- pr. mnd.

Følgende tilbud fikk vi fra Telenor med fiberkabler lagt inn i leiligheten:
Telenor Frihet Medium

Kr. 469,- pr. mnd. pr. leilighet. Dette gir en økning av felleskostnadene på kr. 80,- pr. mnd. pr. leilighet.

TV og Internett 240 poeng	Kun TV	Kun Internett 240 poeng
<ul style="list-style-type: none"> ▪ T-WE basis 100 poeng ▪ Valgfrie kanaler 100 poeng ▪ 100 Mbps 40 poeng 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ T-WE basis 100 poeng ▪ Valgfrie kanaler 140 poeng 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 350 Mbps

Kjøp også ekstra poengpakker på T-WE med 20 poeng til 29 kroner per måned om man ønsker dette. I tillegg kan man velge å kjøpe seg opp på bredbåndshastighet om poengpakken ikke strekker til.

200 Mbps (140 p)	350 Mbps (240 p)	600 Mbps (340 p)	
Kr. 203,- pr. mnd.	Kr. 348,- pr. mnd.	Kr. 493,- pr. mnd.	

Forslag 1

Vikenfiber - Altibox:

De er rimeligere i pris enn Telenor, kan tilby samme hastighet på bredbånd, opp til 1000 Mbps. For å få utbytte av denne hastigheten forutsetter dette at den enkelte har utstyr som takler denne hastigheten. De er veldig fleksible på bytte med TV og bredbånd og har flere sendinger som foregår i 4K.

Ønsker du å kjøpe deg opp på bredbåndshastighet så er det billigere enn Telenor. TV kanal tilbudet er mer eller mindre identiske og man bruker poengfordeling på TV kanaler og Bredbåndshastighet om hverandre.

Altibox har vunnet flere priser for sine tjenester og skal være like stabil på sine leveranser. Bindingstid på avtalen er 3 år.

Kostnaden for borettslaget pr. mnd. pr. leilighet vil dermed øke med kr. 40,-. Totalt for borettslaget betyr dette en økning på kr. 277.440,- årlig.

Velger vi denne løsningen vil felleskostnad pr. leilighet bli den samme som i dag pr. mnd. Dvs. kr. 0,- i økning pr. mnd.

Forslag 2

Telenor:

De er litt dyrere i pris, kan tilby hastighet opp til 1000 Mbps. For å få utbytte av denne hastigheten forutsetter dette at den enkelte har utstyr som takler denne hastigheten. De er veldig fleksible på bytte med TV og bredbånd og har flere sendinger som foregår i 4K. Ruter løsning de foreslår en av de bedre på markedet og med forsterkerenheten vil du få sømløs nettf over hele leiligheten.

Ønsker du å kjøpe deg opp på bredbåndshastighet så er dette dyrere enn med Altibox. TV kanal tilbudet er mer eller mindre identiske og man bruker poengfordeling på TV kanaler og Bredbåndshastighet om hverandre.

Telenor er en kjent leverandør og relativt stabil på sine leveranser. Bindingstid på avtalen er 5 år.

Kostnaden for borettslaget pr. mnd. pr. leilighet vil dermed øke med kr. 80,-. Totalt for borettslaget betyr dette en økning på kr. 554.880,- årlig.

Velger vi denne løsningen vil felleskostnad pr. leilighet øke med kr. 40,- pr. mnd.

Forslag til vedtak

Det anbefales at generalforsamlingen godkjenner forslag A, Vikenfiber - Altibox da dette er mest fordelaktig økonomisk for borettslaget samt for beboerne om det ønskes oppgradering på de forskjellige datapakkene.

Vi trenger ikke å øke fellesutgiftene og alle får rimeligere tilbud på data og TV pakker enn det vi har med dagens leverandør, Telenor.

Fordel med Vikenfiber – Altibox, kortere bindingstid, rimeligere datapakker, rimeligere generelt for borettslaget.

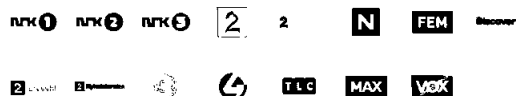
Vedlegg til TV og bredbånd

Nedenfor har vi laget to priseksempler for begge leverandørene basert på samme TV pakker og bredbåndshastighet.

Altibox

TV og Internett inkludert i pakken Standard TV pakke fra Altibox inkl. i tilbudet

- Bredbånd 200 Mbps
- TV-pakke 20 poeng
- Start forfra
- Altibox-appen
- 50 timer opptak



Kan kjøpes ved behov:

- Ekstra TV 30 poeng kr. 79,- pr. mnd.
- Ekstra TV 50 poeng kr. 139,- pr. mnd.

Øke hastighet på bredbånd (dekkes av beboer)

Hastighet	Pris	Kommentar
300 Mbps	Kr. 99,- pr. mnd.	Får 30 poeng i tillegg til TV pakke
500 Mbps	Kr. 199,- pr. mnd.	Får 50 poeng i tillegg til TV pakke
1000 Mbps	Kr. 399,- pr. mnd.	Får 100 poeng i tillegg til TV pakke

Priseksempel Altibox (dekkes av beboer):

Standard TV pakke inkl.	x	x	x
TV 30 poeng	x		
TV 50 poeng		x	
TV 100 poeng			x
Kjøp ekstra 20 poeng kr. 79,-	79,-	79,-	
Viasat Film kanaler 15 poeng	x	x	x
Viasat sport 40 poeng	x	x	x
Bredbånd 300 Mbps	99,-		
Bredbånd 500 Mbps		199,-	
Bredbånd 1000 Mbps			399,-
Pris pr. mnd.	Kr. 178,-	Kr. 278,-	Kr. 399,-

Kommentar:

Standard TV pakke er inkludert uansett hvilken bredbåndsløsning man går for. Deretter valgfrie kanaler basert på 1, 2 og 3 poeng. Og diverse strømmetjenester basert på 10, 15 og 40 poeng. Eks. Viasat film Favoritter, Disney Movies, Sportspakker m.m. Disse poengene er veldig fleksible og kan benyttes om hverandre. Du kan ha filmkanal for barn på formiddagen og bytte til filmpakke for voksne på ettermiddagen.

Alt bytte kan skje innenfor de TV poengene man har til rådighet når man ønsker. Ønsker man flere TV poeng kan dette kjøpes i tillegg i pakke av 30 eller 50 poeng til kr. 79,- pr. mnd. eller 139,- pr. mnd.

Man kan også veksle mellom kun bredbånd eller kun TV om man ønsker. Løsningen er veldig fleksibel.

Altibox App kan lastes ned på flere enheter med inntil 5 brukere. Det betyr at flere kan se film samtidig.

Telenor
TV og Internett 240 poeng inkludert i pakken

- T-WE basis (100 poeng)
- Valgfrie kanaler (100 poeng)
- Bredbånd 100 Mbps (40 poeng)

- 20 Mbps pr. kr. 29,- pr mnd. (kan kjøpes ekstra ved behov)

Standard TV pakke Telenor inkl. i tilbudet

Øke hastighet på bredbånd (dekkes av beboer)

Hastighet	Pris	Kommentar
350 Mbps	Kr. 348,- pr. mnd.	240 poeng
600 Mbps	Kr. 493,- pr. mnd.	340 poeng
1000 Mbps	Kr. 638,- pr. mnd.	440 poeng

Priseksempel Telenor (dekkes av beboer):

Standard TV pakke	100 poeng	100 poeng	100 poeng
Viasat Film kanaler	70 poeng	70 poeng	70 poeng
Viasat sport	30 poeng	30 poeng	30 poeng
Kjøp ekstra 20 poeng kr. 29,-			
Bredbånd 350 Mbps	240 poeng		
Bredbånd 600 Mbps		340 poeng	
Bredbånd 1000 Mbps			440 poeng
Pris pr. mnd.	Kr. 290,-	Kr. 435,-	Kr. 580,-

Kommentar:

Det er ikke mulig å bruke poeng på TV kanaler uten at standard TV pakke på 100 poeng ligger i bunn.

Fleksibiliteten er veldig høy og man kan eksempelvis bytte poeng slik at man ikke benytter seg av TV på ukedager og får høyere bredbåndshastighet eller motsatt. Man kan velge å for eksempel bruke poeng på en filmkanal for barn om formiddagen og bytte til en sportskanal på ettermiddagen om det er ønskelig. Alt bytte kan skje innenfor de 240 poengene man har til rådighet når man ønsker. Ønsker man flere poeng kan dette kjøpes i tillegg i pakke av 20 poeng til kr. 29,- pr. mnd.

T-WE App kan lastes ned på flere enheter med inntil 10 brukere. Det betyr at flere kan se film samtidig.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen 2020/2021 – Haugerud borettslag

Valgkomiteen har bestått av:

- Halim Esati, Haugerudveien 34
- Thor Bjarne Iversen, Haugerudveien 60
- Emine Yarar, Stjernemyrveien 48 (flyttet)

Valgkomiteen har fått opplyst at følgende er på valg til Generalforsamlingen mai 2021:

- 2 styremedlem for 2 år
- Inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- 2 delegerte og 2 vara til OBOS generalforsamling for 1 år
- Minst 2 til valgkomité for 1 år

Hvordan har valgkomiteen arbeidet?

Valgkomiteen har hatt 1 møte med styret og flere møter/telefonisk kontakt valgkomiteens medlemmer imellom. Valgkomiteen har tatt kontakt med de av styrets medlemmer som er på valg og forespurt om de ønsker gjenvalg og deres motivasjon for dette. I tillegg har valgkomiteen tatt direkte kontakt med de som i dag sitter som vararepresentanter i styret i dag, beboere som vi har gjort oss kjent med, beboere som har engasjert seg, tips fra beboere i borettslaget og de som har meldt sin interesse via valgkomiteen eller via Haugerud borettslag sine nettsider.

Hva valgkomiteens innstilling baserer seg på

Haugerud borettslag er avhengig av et kompetent styre. Oppgavene til styret er i hovedsak drift og vedlikehold. Derfor er forskjellig kompetanse i styret viktig slik at man utfyller hverandre som et team. Likevel er det slik at styret ikke kan inneha all den kompetansen som det til enhver tid trengs i sitt arbeid. Da er det viktig å kunne spille på lag med andre ressurser for eksempel ved å sette ned en arbeidsgruppe/komite på tvers av de samlede ressursene som finnes i borettslaget. Til tider er det høyt tempo og mange store oppgaver som skal løses. Arbeidsbelastningen på styret kan bli stor i perioder. Kanskje bør Generalforsamlingen vurdere å få flere tillitsvalgte inn i styret når neste mulighet byr seg, for eksempel flere varamedlemmer som kan få ansvaret for sin komite/arbeidsutvalg (f. eks uteområder/grøntareal, trivsel, sosialt mm) med eget budsjett, underlagt styret. På den måten vil varamedlemmene også få bedre innsikt i styrets arbeid og kan være en viktig ressurs inn i styret for å oppnå kontinuitet, innsikt og som fremtidige styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling baserer seg på tilbakemeldinger fra de valgkomiteen har vært i kontakt med og det vi har observert gjennom vårt arbeid. Vårt inntrykk er at styret arbeider ansvarlig og til det beste for beboerne i Haugerud borettslag. Styret har flere medlemmer som har lang fartstid og ulik kompetanse som utfyller hverandre. Likevel mener valgkomiteen at det finnes forbedringspotensialer i måten styrearbeidet utføres innad på og overfor beboerne. Her kan vi nevne:

- Mer åpenhet hva gjelder saker det arbeides med og saker til behandling
- Bedre struktur og forutsigbarhet i innkallinger, saker og forberedelser til styremøter også hvor vararepresentantene skal delta
- Lytte aktivt til innspill som kommer fra varamedlemmene og interesse for bruk av deres kompetanse
- Bedre kommunikasjon
- Mer målrettet informasjonsarbeid overfor beboere
- Forbedret kultur og holdningsarbeid innad i styret og utad mot beboerne



I et stort borettslag som Haugerud (578 leiligheter fordelt på 17 blokker) med mange ulike kulturer, bakgrunn, kompetanse og erfaring vil dette i sum være en utrolig ressurs for et styre. Det være seg økonomi, innkjøp, bygg/anlegg, styrearbeid, organisasjonsarbeid, kommunikasjon, telecom/data mv.

Valgkomiteen anbefaler generalforsamling å tenke helhetlig og fremover ved valg av personer inn i styret. Dette for at borettslaget får egnede og høyt motiverte representanter med ulik bakgrunn og kultur som kan drive det gode arbeidet også på lengre sikt, samt skape en fornyelse som gjenspeiler mangfoldet i borettslaget.

Valgkomiteen innstiller alle som er motiverte og har sagt seg interessert i å bistå inn i styrets arbeid eller som ressurspersoner til styret, og i alfabetisk rekkefølge. Så er det opp til Generalforsamlingen å velge sine kandidater.

Styremedlem:

Navn og rolle i dag	Innstilling	Kommentarer
Agatha Al-Saadi, nestleder Haugerudveien 32	Styremedlem for 2 år	Har sittet i styret i ca 15 år og som nestleder i en periode. Utdannet sivilingeniør. Hun har blant annet arbeidet med søknader om tilskudd til lekeplassen, trimplassen og grillplassene, det bygningstekniske og fjernvarmeanlegget.
Linda Aasen, ny Haugerudveien 28	Styremedlem for 2 år	Hun er utdannet bioingeniør. Har sittet i styret i annet borettslag i 5 år. Oppgaver har vært HMS-arbeid, nøkkelsystemer, fakturering, enkelte prosjekter og Vibbo (Informasjons- og kommunikasjonsløsning fra OBOS)
May Liss Urang, styremedlem Stjernemyrveien 6	Styremedlem for 2 år	Hun har sittet i styret i 8 år og har jobbet med HMS i borettslaget, ansvar for løpende oppfølging av vaktmester, IT-utstyr og løsninger. Utdannet som elektro- og dataingeniør og som pedagog.
Sahar Alwand Azari, varamedlem Haugerudveien 2	Styremedlem for 2 år	Innehatt tillitsverv i over 20 år fra ulike organisasjoner. Utdannet Statsviter og master i Organisasjon og ledelse. Har i dag en stilling som kommunikasjons- og organisasjonsleder i Naturvernforbundet. Engasjert dame.



Vararepresentant:

Navn og rolle i dag	Innstilling	Kommentarer
Hedda Fredly, varamedlem Stjernemyrveien 4	Varamedlem for 1 år	Hun har mangeårig erfaring som redaktør og scenekritiker – og er dermed god på kommunikasjon og veiledning. Hun har også lang erfaring med styrearbeid og som leder i diverse arrangementer. Hun har et særlig engasjement for god informasjonsflyt mellom styret og beboere, for positive aktiviteter som kan skape fellesskapsfølelse i og stolthet over borettslaget – og for gode grøntarealer i nærmiljøet.
Linda Aasen, ny Haugerudveien 28	Varamedlem for 1 år	Hun er utdannet bioingeniør. har sittet i styret i annet borettslag i 5 år. Oppgaver har vært HMS-arbeid, nøkkelsystemer, fakturering, enkelte prosjekter og Vibbo (Informasjons- og kommunikasjonsløsning fra OBOS)
Mohammed Usman Ali, varamedlem Haugerudveien 42	Varamedlem for 1 år	Han har vært vara i 10 år og bodd på Haugerud i hele sitt liv. Jobber som innkjøpsjef i byggevarebransjen.
Sahar Alwand Azari, varamedlem Haugerudveien 2	Varamedlem for 1 år	Innehatt tillitsverv i over 20 år fra ulike organisasjoner. Utdannet Statsviter og master i Organisasjon og ledelse. Har i dag en stilling som kommunikasjons- og organisasjonsleder i Naturvernforbundet. Engasjert dame.

Valgkomitee:

Navn og rolle i dag	Innstilling	Kommentarer
Halim Esati, valgkomite Haugerudveien 34	Valgkomite for 1 år	Han jobber i Canon som facility manager med ansvar for resepsjon, post, lager og ventilasjon av bygg. Som hobby har han mye erfaring på data og internett.
Thor Bjarne Iversen, valgkomite Haugerudveien 60	Valgkomite for 1 år	Han har utdannelse innen økonomi, strategi, ledelse, organisasjonsarbeid og brannmann. 40 års erfaring fra ledende roller i bl.a OBOS, Posten, Nav, Røde Kors, frivillig styre- og organisasjonsarbeid. Han har 10 års erfaring fra ulike roller innen styrearbeid, foreldreutvalget og driftsstyrer ved skoler. Innstilt til foreldreprisen i år 2000.

Navn og rolle i dag	Innstilling	Kommentarer
2 delegerte og 2 vara til OBOS generalforsamling	Delegerte til OBOS general- forsamling for 1 år	Delegerte: • Femi Baftii (styremedlem) • Thor Bjarne Iversen Varadelegerte: • Nyvalgt styremedlem (oppnevnes av styret) • Nyvalgt varamedlem (oppnevnes av styret)

Haugerud, 28. april 2021

Halim Esati og Thor Bjarne Iversen (elektronisk sign)

Valgkomiteen i Haugerud Borettsla



FORSLAG TILLITSVALGTE

Da det ikke er mulig å komme med benkeforslag i det digitale årsmøtet, foreslår styret følgende tillegg til valgkomiteens innstilling:

Varadelegert til OBOS generalforsamling

Iht. OBOS sine retningslinjer, skal det foreslås navn til postene delegert og varadelegert til OBOS' generalforsamling. Det er ikke satt opp navn som varadelegerte.

Som varadelegert til OBOS' generalforsamling foreslås

Tom Trondsen
Agatha Al-Saadi

Stjernemyrveien 16
Haugerudveien 32

Valgkomite

Haugerud Borettslag er et stort borettslag og det har lenge vært 3 stykker i valgkomiteen.

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Halim Esati
Thor Bjarne Iversen
Jan Tore Vaage

Haugerudveien 34
Haugerudveien 60
Haugerudveien 24 (ny)

HUSURODENSREGLER OG PARKERINGSREGLER

Gjeldende husordensregler og parkeringsregler, finner du på vår hjemmeside.

Disse vil bli oppdatert etter generalforsamlingen er avsluttet.