



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 233 618
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 21.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 171 571	842 968
Sum inntekter		1 171 571	842 968
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		765 322	1 192 730
Sum kostnader		810 962	1 238 370
Driftsresultat		360 609	-395 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		814	25 298
Sum finansinntekter		814	25 298
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		814	25 298
Ordinært resultat før skattekostnad		361 423	-370 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		361 423	-370 104
Årsresultat		361 423	-370 104
Totalresultat		361 423	-370 104
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 423	-370 104
Sum overføringer og disponeringer		361 423	-370 104



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 594	118 918
Sum fordringer		42 594	118 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 870	259 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 870	259 410
Sum omløpsmidler		241 465	378 327
SUM EIENDELER		241 465	378 327

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		139 143	
Udekket tap			222 280
Sum opptjent egenkapital		139 143	-222 280
Sum egenkapital		139 143	-222 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 287	574 220
Annen kortsiktig gjeld		19 035	26 387
Sum kortsiktig gjeld		102 322	600 607
Sum gjeld		102 322	600 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 465	378 327



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Mortensrudhøyden Huseierforening bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og styrehonorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 28.05.20
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.06.20

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 28.05.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.06.20

Selskapsnummer: 7202 **Selskapsnavn** Mortensrudhøyden Huseierforening

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

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

Fastsettelse av styrehonorar på kr 40 000

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

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Eirik Solberg	<input type="checkbox"/>

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styremedlem	Serkan Gürmen	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Bunyamin Celik	<input type="checkbox"/>



Valg av 1 varamedlem for 1 år

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Varamedlem	Hans Erik Bjordal	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen 05.06.2020 slik at din deltagelse blir registrert.

E-post: post@mhhf.no

Postkasse:
Serkan Gürmen
Jordstjerneveien 21 D
1283 Oslo



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Serkan Gürmen	Jordstjerneveien 21 D
Styremedlem	Hans Erik Bjordal	Jordstjerneveien 27 F
Styremedlem	Eirik Solberg	Jordstjerneveien 27 D
Varamedlem	Recep Demirez	Jordstjerneveien 25 B
Varamedlem	Sodabeh Saidikia	Fernanda Nissens Gate 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Mortensrudhøyden Huseierforening

Huseierforeningen består av 36 leiligheter.

Mortensrudhøyden Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996233618, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordstjerneveien 15
Jordstjerneveien 17
Jordstjerneveien 19
Jordstjerneveien 21
Jordstjerneveien 23
Jordstjerneveien 25
Jordstjerneveien 27

Gårds- og bruksnummer: 179 / 29

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Mortensrudhøyden Huseierforening har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierforeningens revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsberetning 2019.

På årsmøtet i fjor ble styret gitt et mandat til å innhente tilbud på maling av fasader. Dette har vi gjort. Vi fikk mange forskjellige tilbud. For å gi huseiere større medvirkning avholdt vi en avstemning mellom tre forskjellige tilbud. Etter dette har vi hatt flere møter med firmaet, der noen detaljer ble diskutert. Dette innebar blant annet at en av veggene må ha brannhemmende maling og avklaring på om lister/karmer/gelender osv skulle males. Firmaet kommer også til å gi hver enkelt husstand mulighet til å behandle plattning på den måten de ønsker. Dette kommer i tilfelle til å bli fakturert den enkelte husstand. De som har fellesområde utafør sitt inngangsparti (gjelder 27 og 25) vil styret utregne hvor mye av utgiften som skal betales av felleskapet.

Styret har i løpet av 2019 snudd økonomien til å bli sunnere, fra underskudd til et resultat på 361 423,-. (Dette overføres til egenkapital)

Elbilopplegget ble endelig fullført og er operativt. Dette tok lang tid, og styret har brukt mye tid for å få dette på plass.

Vi har gjentatte ganger hatt problemer med garasjen, både hærverk på biler og porten. Dette har kosta oss masse penger. Styret har installert overvåkningskameraer, og etter det har det ikke vært noen tifeller av hærverk.

Taket til en av beboerne hadde en lekkasje. Taket er en del av vår felles eiendom, så dette ble dekket av felleskapet. Denne skaden var dessverre ikke dekket av forsikringen.

Vi arrangerte noen dugnader med varierende oppmøte, men vi fikk i hvert fall holdt buskene våre nede, rydda, kasta søppel og malt postkassehusene.

Styret har også kjøpt inn diverse utstyr til dugnad og vedlikehold.

Når det gjelder bommen i Bispeluelia har styret igjen gjort noen forsøk på å løse denne saken. Vi kommer ikke gjennom på noen måte til borettslaget der nede, så bommen står dessverre fortsatt der, og vi har kun de nøklene vi har.

På slutten av året flyttet dessverre Mustafa (styreleder) fra Mortensrudhøyden, som gjorde at Serkan tok over som midlertidig styreleder, og Eirik som midlertidig styremedlem ved inngangen av året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 171 571.

Dette er kr 286 571 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger for ladepunkt el-bil..

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 810 962.

Dette er kr 49 822 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert med kr 0 for energi/fyring, når det ble brukt ca kr 48 000 på denne posten.

Resultat

Årets resultat på kr 361 423 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 139 143.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med ca kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mortensrudhøyden Huseierforening.

Lån

Mortensrudhøyden Huseierforening har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Mortensrudhøyden Huseierforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Mortensrudhøyden Huseierforening.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrakkelt: 3C253-HM20E-8XGIL-XYATM-PLZPO-PYYNA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-05-05 14:16:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3C2S3-HM20E-8XGIL-XYATM-PLZPQ-PYYNA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	895 614	842 940	885 000	941 000
Andre inntekter	3	275 957	28	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 171 571	842 968	885 000	941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-1 750	-6 559	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-45 885	-44 335	-45 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-8 722	-13 335	-20 000	-10 800
Kontingenter		-46 254	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-199 897	-505 715	-65 000	-77 000
Forsikringer		-86 410	-127 125	-180 000	-96 000
Parkeringsplasser	9	-70 500	-70 500	-71 000	-70 500
Energi/fyring		-47 970	-2 082	0	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 921	-266 456	-200 000	-186 000
Andre driftskostnader	10	-77 013	-156 624	-127 500	-130 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-810 962	-1 238 370	-761 140	-716 440
DRIFTSRESULTAT		360 609	-395 402	123 860	224 560
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	814	25 298	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		814	25 298	0	0
ÅRSRESULTAT		361 423	-370 104	123 860	224 560
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		139 143	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-147 824		
Udekket tap		0	-222 280		
Reduksjon udekket tap		222 280	0		



BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 063	2 428
Kortsiktige fordringer	12	31 532	116 490
Driftskonto OBOS-banken		198 400	258 944
Sparekonto OBOS-banken		470	466
SUM OMLØPSMIDLER		241 465	378 327
SUM EIENDELER		241 465	378 327
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		139 143	0
Udekket tap		0	-222 280
SUM EGENKAPITAL		139 143	-222 280
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 035	26 387
Leverandørgjeld		83 287	574 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 322	600 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 465	378 327
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2020

Styret i Mortensrudhøyden Huseierforening

Serkan Gürmen/s/

Hans Erik Bjordal/s/

Eirik Solberg/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	469 584
Digital Tv/Internett	265 158
Parkering	152 872
Dugnadsgebyr	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	896 614

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	895 614

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kabel-TV november og desember	1 332
Ladepunkt el-bil	260 625
Leie av parkeringsplass	14 000
SUM ANDRE INNETEKTER	275 957

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 722
SUM KONSULENTHONORAR	-8 722

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 125
Drift/vedlikehold VVS	-39 303
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-103 177
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 897

NOTE: 9**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Parkeringsplasser	-70 500
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-70 500

SUM PARKERINGSPLASSER	-70 500
------------------------------	----------------

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

Bortkjøring	-2 500
Vaktmestertjenester	-15 260
Andre fremmede tjenester	-1 241
Trykksaker	-1 162
Andre kontorkostnader	-1 548
Porto	-2 863
Kontingenter	-49 560
Bankgebyr	-2 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 013

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	470
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINTEKTER	814

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	31 532
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 532

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.



Innkommne forslag

Sak 1

Videoovervåkning av søppeldunkene

Forslagsstiller: Nurettin Yarar og Tugba Leyla Yarar

Sette opp kamera på lyktestolpene i nærheten av søppeldunkene og vinkle de mot søpla. Dette for å unngå søppel utenfor søppelkassene og å ha mulighet til å se hvem som eventuelt har forsøplet der.

Styrets innstilling:

Vi er enige i at dette er et problem som må gjøres noe med. Dette forslaget har dessverre ikke noe anslag av hva dette vil koste, og styret anbefaler ikke å vedta et forslag vi ikke aner pris på. Vi ønsker i stedet å bringe dette videre i styrets arbeid etter årsmøtet.



Annen informasjon om huseierforeningen

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: post@mhhf.no. Se Mortensrudhøyden Huseierforenings hjemmeside på <http://www.mhhf.no/> for ytterligere informasjon. Vår facebook adresse: <https://www.facebook.com/groups/166604567351999/> eller søk etter Mortensrudhøyden Huseierforening på facebookgrupper.

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.

Parkering

Huseierforeningen har 11 parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1767229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



VEDTEKTER FOR MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

Vedtatt 05.05.2011.

Viktige noter:

- Alt vedrørende gnr. 179, bnr. 29, i alle §§, strykes når Oslo kommune overtar ansvaret for gang- og sykkelveien.
- § 2 blir forandret til neste årsmøte, når våre nye parkeringsplasser er ferdigstilte i Skogstjernen (Selvaags neste byggeprosjekt, oppstartet mars 2011, estimert ferdig første kvartal 2012).

§ 1 Navn og område

- 1.1 Foreningens navn er Mortensrudhøyden Huseierforening, som består av følgende eiendommer gnr. 179, bnr. 106 til og med bnr. 141 (rekkehusene) og gnr. 179, bnr. 142 (fellesarealene), samt gang- og sykkelveien mellom eiendommene våre, som er en del av gnr. 179, bnr. 29, beliggende i Jordstjerneveien 15 A til 27 F, i Oslo.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Ivareta medlemmenes felles eierinteresse i eiendommen, gnr. 179, bnr. 29 og gnr. 179, bnr. 142, som eier av området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.
- 2.2 Huseierforeningen skal ivareta drift- og vedlikeholdsansvar for alle felles arealer i gnr. 179, bnr. 29 og gnr. 179 og bnr. 142 herunder felles adkomstveier, stikk- og gangveier, mulig fremtidig bodanlegg, returstasjoner og lekeplasser med tilhørende utstyr. Huseierforeningens medlemmer vil få midlertidig parkering på bakken frem til neste byggetrinn står ferdig (blokk 13 A og 13 B). Ved ferdigstilling av disse må hvert medlem i huseierforeningen betale sin del av drift og vedlikehold av innvendige og utvendige p-plasser i Skogstjernen sameie (blokk 13 A og 13 B).

Huseierforeningen skal også ivareta felles brann- og skadeforsikring for gnr. 179, bnr. 106 til og med bnr. 141.

Huseierforeningen skal også ivareta drift og vedlikehold av belysning og gang- og sykkelvei som går gjennom gnr. 179, bnr. 29 frem til dette overtas av Oslo kommune.
- 2.3 Huseierforeningen er en forening og er registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund med org.nr. 996 223 618.

§ 3 Pliktig medlemskap i andre foreninger

- 3.1 Huseierforeningen er pliktig medlem i Jordstjerneveien Velforening og betaler sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av fellesarealer våre medlemmer har tilgang til, som driftes av velforeningen.



Side 2 av 4

§ 4 Huseierforeningens geografiske område

- 4.1 Huseierforeningens område er slik: Jordstjerneveien nr. 15 A til og med 27 F, pluss fellesområder. I tillegg har huseierforeningen ansvar for felles administrasjon av foreløpige parkeringsplasser tilhørende huseierforeningen i gnr. 179, bnr. 29 i Oslo kommune. Huseierforeningens område er vist på vedlagte situasjonskart som inngår som en del av vedtektene.

§ 5 Juridisk person

- 5.1 Huseierforeningen er en forening med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 6 Medlemskap

- 6.1 Huseierforeningen består av samtlige hjemmelshavere i gnr. 179, bnr. 106 til og med bnr. 141 i Oslo kommune.
- 6.2 Medlemmet godtar gjennom sitt eierskap huseierforeningens vedtekter og formål og må også betale sin forholdsmessige andel av de til enhver tid fastsatte felleskostnader, som samlet representerer foreningens driftskapital. Felleskostnader faktureres månedlig det enkelte medlem av huseierforeningen.

§ 7 Budsjett og felleskostnader

- 7.1 Styret legger frem forslag til budsjett for behandling på huseierforeningens årsmøte, som danner grunnlaget for innkreving av felleskostnader fra medlemmene. Årlig kontingent er summen av årets driftsbudsjett fordelt med lik del på hver husstand.

§ 8 Årsmøte

- 8.1 Huseierforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og innkallelse sendes ut minst 8 dager før møtet. Forslag som man ønsker at skal behandles på årsmøtet, må være sendt styret innen fristen styret bestemmer. Innkallingen skal inneholde de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare vedta saker som er satt opp på innkallingen.
- 8.2 Alle medlemmene har adgang til årsmøtet. Årsmøtet vedtar med det antall medlemmer som møter på årsmøtet. Ingen har mer enn en stemme, og stemme kan avgis med fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktstemme.

Vedtekter for Mortensrudhøyden Huseierforening



Side 3 av 4

- 8.3 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding
 - Regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer for kommende år og budsjett
 - Valg av:
 - Leder (særskilt valg)
 - To styremedlemmer
 - Et varamedlem
 - En revisor
- 8.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møteleder behøver ikke være medlem av foreningen. Protokollen fra årsmøtet sendes til samtlige medlemmer.
- 8.5 Leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Varamedlem og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges. Foreningsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig.
- 8.6 Ved stemmegivning på årsmøtet skal et vedtak, for å være gyldig, ha alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer regnes ikke med.

§ 9 Ekstraordinært foreningsmøte

- 9.1 Ekstraordinært foreningsmøte skal avholdes når styret mener at det er behov for det eller at minst 5 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte, jfr. § 7. Innkallingsfristen for ekstraordinært foreningsmøte er minst 5 dager.

§ 10 Huseierforeningens ledelse (styret)

- 10.1 Huseierforeningen ledes av et styre som er øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.
- 10.2 Styret skal:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
 - Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
 - Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, inkludert føre kontroll med foreningens økonomi.
 - Etter behov lage komiteer eller velge personer til å løse spesielle oppgaver.
- 10.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 10.4 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Vedtekter for Mortensrudhøyden Huseierforening



Side 4 av 4

- 10.5 Styret har disposisjonsrett over foreningens felles midler (penger) til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet innenfor rammene av årlig budsjett. Utbetalinger skal attesteres av styret.
- 10.6 Styret er beslutningsdyktig (kan vedta saker) når flertallet av styremedlemmene møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Varamedlemmet har ikke stemmerett.
- 10.7 Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter foreningen og tegner huseierforenings navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Vedtektsendringer

- 11.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært årsmøte eller ekstraordinært foreningsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart, eller fra det tidspunkt som årsmøtet/ ekstraordinære foreningsmøte bestemmer.

§ 12 Ordensregler

- 12.1 Huseierforeningen kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette og forandre ordensreglene for eiendommene. Medlemmene oppfordres til å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

§ 13 Oppløsning, sammenslutning, deling

- 13.1 Oppløsning av huseierforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte, og forutsetter offentligrettslig prinsippgodkjennelse (avgjørelse i rettssystemet) før behandling i årsmøtet. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles til ekstraordinært foreningsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal gjennomføre avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.
- 13.2 Huseierforeningens formue skal, etter oppløsning og oppgjør av foreningens gjeld, bli stående til disposisjon for eventuell fremtidig vel- eller foreningsstiftelser innenfor det samme geografiske område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.
- 13.3 Å slå sammen foreningen med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse vedtas i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Vedtekter for Mortensrudhøyden Huseierforening



Ordensregler, informasjon og anbefalinger for Mortensrudhøyden huseierforening

Vedtatt 05.05.2011, med forandring 30.04.2012.

Formål

Ordensreglene skal bidra til trivsel for eiere og brukere av husene og området her. Ordensreglene utdyper og spesifiserer deler av vedtektene. Ordensreglene skal også fremme og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husene ligger meget tett og det gjør at vi alle må ta hensyn til hverandre.

Generelt

Beboerne og eierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Huseier er ansvarlig for at alle i husstanden og eventuelle leieboere kjenner til ordensreglene.

Ro og orden

Husene ligger veldig tett og må kun brukes slik at man ikke sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 22 - 07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal man sende ut et varsel senest ett døgn i forkant.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22 - 07 på hverdager og kl. 20 - 10 i helger. Det gjelder også måking og isskraping på trapper om vinteren og bruk av gressklipper eller motoriserte hageredskaper på vår/sommer/høst.

Flytting skal ikke skje på søndager og heller ikke sent på kveldene.

Fellesarealer

Lekeplasser og andre fellesarealer har vi sammen ansvar for å holde rene og ryddige.

Vasking og stell av bil kan ikke foregå på området her, da dette er bilfritt.

Nøkler

Bestilling og betaling av ekstra nøkler må gjøres av eier selv. Det gjøres ved å kontakte forretningsfører skriftlig på e-post: oeff@obos.no. Husk å merk med nøkkelnummer.

Avfallshåndtering

Oslo kommune har egen informasjon om avfallshåndtering på sine nettsider. Her hos oss har vi to typer søppelbeholdere. En for rest-, plast- og organisk avfall og en for papir/papp. Alt annet avfall må kjøres bort.



Parabolantenne

Ved montering av parabolantenne, ta hensynet til naboene og hvordan det vil se ut for dem. Man bør velge en som er liten og gjerne grå, slik at den ikke synes så godt.

Brannvern

Mortensrudhøyden huseierforening har felles brannforsikring av bygningene. Alle må selv tegne innboforsikring for eget hus.

Den enkelte huseier har selv ansvar for forsvarlig brannsikring av huset. Det er viktig å ha gode rømningsveier fra den øverste etasjen. I tillegg til standard utstyr som følger huset, kan det være lønnsomt med seriekoblede røykvarslere i huset, skaffe branntepper etc.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat i hver etasje av huset.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre. De som har hunder og katter, må se til at disse ikke sjenerer andre. Pass på renslighet ved å fjerne hundenes avføring.

Det er båndtvang her året rundt.

Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr. Det kan tiltrekke seg rotter og skadedyr.

Utleie

Huseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere får kopi av ordensreglene og at de blir overholdt av leietakere og/eller andre personer som gis tilgang til utleieleiligheten eller eiendommen for øvrig. Det er viktig å sjekke referanser på leietagere og sikre seg med god kontrakt og depositum. Leietager har ikke adgang til fast parkeringsplass, med mindre huseier selv ikke har bil. Det bør stå eksplisitt i kontrakten.

Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig (e-post eller brev). Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via e-post, gjennom informasjonsbrev eller på huseierforeningens nettside. Styret har jevnlig møter. I tillegg deltar representanter fra styret i Velforeningen for området. Årsmøte vil være ca en gang per år, eller ved ekstraordinært behov.

Tørrking av Tøy

Hvis man tørker tøy ute, må dette henges opp på eget stativ og tas ned med én gang det er tørt. Det må ikke være til sjenanse for naboene.

Trafikk på sykkel- og gangvei mellom husene

Veien mellom husene er regulert til sykkel- og gangvei av Oslo kommune. Det er satt opp skilt med "Innkjøring forbudt" der Jordstjerneveien begynner ved enden av Bispeluelia. Det



er *kun* lov å bruke veien til bilkjøring ved flytting eller transport av tunge og uhåndterlige ting. Ellers har renovasjon, post, ambulanse, politi og brannvesen tilgang til veien ved behov. Biler som brukes til flytting, må så snart som mulig kjøres ut av området. Det er ingen parkeringsmuligheter inne på området.

Ved kjøring i forbindelse med flytting, må det utvises den aller største forsiktighet. Veien er ikke dimensjonert for bilkjøring. Tillatt hastighet er maksimalt 10 km/t. Barn skal ikke leke på parkeringsplassene.

Solskjerming

Solskjerming; enten markiser, utvendige persienner eller annen form for solskjerming, bør være i gråtoner og helst ensfarget og med rette kanter. Dette for å holde en enhetlig stil som passer inn med gråfargen som alle husene har felles. Kontakt dem som allerede har skaffet seg solskjerming for tips og råd.

Oljing av gjerder, plattinger og rekkverk

Trapper og plattinger, rekkverk og gjerder mellom husene, oljes i naturell terrasseolje eller terrassebeis uten farge, eventuelt gråtoner. Hver rekke bør velge samme farge, for at husene skal framstå enhetlig.

Maling av hus/bygningsmessige arbeider

Den enkelte huseier kan ikke endre farge på sitt hus. Husene skal fremstå enhetlig med de fargene som allerede er bestemt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Huseierforeningen før byggemelding sendes. Styret har gode anbefalinger og kan videreformidle kontakt med arkitekt og håndverkere.

Måking

Huseier er ansvarlig for måking av vei opp til det enkelte hus; både hovedinngang og sti utenfor underetasjen. Stien utenfor underetasjen skal være ca 90 cm bred, slik at man kan komme fram med barnevogn, tralle etc. Det kan eventuelt legges inn i utleiekontrakt at leietager er ansvarlig for måking. Huseier kan likevel ikke frasi seg hovedansvaret for måking.

Måking ellers ordnes gjennom Vel-foreningen.