



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 984 821	16 393 184
Sum inntekter		17 984 821	16 393 184
Kostnader			
Lønnskostnad		464 629	459 824
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		434 478	962 234
Annen driftskostnad		40 923 887	26 655 645
Sum kostnader		41 822 994	28 077 703
Driftsresultat		-23 838 173	-11 684 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 204	169 666
Sum finansinntekter		179 204	169 666
Annen finanskostnad		2 433 634	1 132 768
Sum finanskostnader		2 433 634	1 132 768
Netto finans		-2 254 430	-963 101
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 092 603	-12 647 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 092 603	-12 647 621
Årsresultat		-26 092 603	-12 647 621
Totalresultat		-26 092 603	-12 647 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 092 603	-12 647 621
Sum overføringer og disponeringer		-26 092 603	-12 647 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 780 304	42 848 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 463 666	1 247 849
Sum varige driftsmidler		62 243 970	44 096 266
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		973 131	764 132
Sum finansielle anleggsmidler		990 131	781 132
Sum anleggsmidler		63 234 101	44 877 398
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 555	81 466
Andre fordringer		140 737	402 398
Sum fordringer		146 292	483 864
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 597 327	15 652 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 597 327	15 652 863
Sum omløpsmidler		4 743 619	16 136 726
SUM EIENDELER		67 977 720	61 014 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital		26 100	26 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		64 518 737	38 426 134
Sum opptjent egenkapital		-64 518 737	-38 426 134
Sum egenkapital		-64 492 637	-38 400 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122 415 778	89 209 997
Øvrig langsiktig gjeld		8 586 714	8 306 900
Sum annen langsiktig gjeld		131 002 492	97 516 897
Sum langsiktig gjeld		131 002 492	97 516 897
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 812	7 821
Leverandørgjeld		1 442 316	1 883 923
Skyldige offentlige avgifter		215	4 445
Annen kortsiktig gjeld		1 523	1 072
Sum kortsiktig gjeld		1 467 865	1 897 261
Sum gjeld		132 470 358	99 414 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 977 720	61 014 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399536

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 984 821	16 393 184
Sum inntekter		17 984 821	16 393 184
Kostnader			
Lønnskostnad		464 629	459 824
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		434 478	962 234
Annen driftskostnad		40 923 887	26 655 645
Sum kostnader		41 822 994	28 077 703
Driftsresultat		-23 838 173	-11 684 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 204	169 666
Sum finansinntekter		179 204	169 666
Annen finanskostnad		2 433 634	1 132 768
Sum finanskostnader		2 433 634	1 132 768
Netto finans		-2 254 430	-963 101
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 092 603	-12 647 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 092 603	-12 647 621
Årsresultat		-26 092 603	-12 647 621
Totalresultat		-26 092 603	-12 647 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 092 603	-12 647 621
Sum overføringer og disponeringer		-26 092 603	-12 647 621



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 780 304	42 848 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 463 666	1 247 849
Sum varige driftsmidler		62 243 970	44 096 266
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		973 131	764 132
Sum finansielle anleggsmidler		990 131	781 132
Sum anleggsmidler		63 234 101	44 877 398
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 555	81 466
Andre fordringer		140 737	402 398
Sum fordringer		146 292	483 864
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 597 327	15 652 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 597 327	15 652 863
Sum omløpsmidler		4 743 619	16 136 726
SUM EIENDELER		67 977 720	61 014 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital	26 100	26 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	64 518 737	38 426 134
Sum opptjent egenkapital	-64 518 737	-38 426 134
Sum egenkapital	-64 492 637	-38 400 034
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	122 415 778	89 209 997
Øvrig langsiktig gjeld	8 586 714	8 306 900
Sum annen langsiktig gjeld	131 002 492	97 516 897
Sum langsiktig gjeld	131 002 492	97 516 897
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 812	7 821
Leverandørgjeld	1 442 316	1 883 923
Skyldige offentlige avgifter	215	4 445
Annen kortsiktig gjeld	1 523	1 072
Sum kortsiktig gjeld	1 467 865	1 897 261
Sum gjeld	132 470 358	99 414 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 977 720	61 014 124



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nedre Haugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 434





Velkommen til årsmøte i Nedre Haugen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 18:00 og lukker 6. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/434>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Andre honorarer
6. Installasjon av varmepumpe på balkong
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Haugen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

OBOS-representant vil være møteadministrator.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Roy Kristiansen (MD 47A) og Sander Buik (MD 59).

Forslag til vedtak

Roy Kristiansen og Sander Buik er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.



Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden for styret i et borettslag av en slik størrelse som vårt, 261 andelsleiligheter (boliger), er betydelig. Styrearbeid foregår både på dagtid (slik at styremedlemmer må avspasere i sin ordinære jobb) og på kveldstid. I 2021-2023 har vi to store rehab-prosjekter gående som medfører ekstra mange møter, byggemøter og befaringer. Styret foreslår derfor samme beløp som i 2021 og 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

Sak 5

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 1 000 pr person.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen settes til kr 1 000 pr person.

Sak 6

Installasjon av varmepumpe på balkong

Forslag fremmet av:

Roy Kristiansen (MD 47A)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å få lov til å installere varmepumpe på balkongene for andelseiere som har ønske om det.

Styrets innstilling

Varmepumper lager støy, vibrasjoner og kondensvann, noe som kan plage naboene over, under eller på sidene.

En varmepumpe produserer kondensvann uansett om den brukes til kjøling eller til varme. I varmedrift vil dette vannet komme fra utedelen. Som regel vil kondensvannet dryppe ned på balkonggulvet. Dette vannet vil så kunne renne ned til naboen under, eller evt fryse til is på balkonggulvet. I kjøledrift vil innedelen produsere vann som renner ut av huset via en kondensslange. Kondensvannet kan være fra 0 til 10 liter i døgnet, men det kan overstige dette under visse forhold.

Det anbefales ikke å montere varmepumper rett ved et soverom eller tett på naboen. Trange steder lager mer støy, og derfor bør en ikke montere varmepumpe i en innglasset balkong.

Selv om en nå kan få varmepumper helt ned til 17db, vil en varmepumpe avgi lyd. De rimligste varmepumpene lager som oftest mest lyd. De fleste varmepumper vil øke lydnivået sitt om vinteren, når ytelsen går opp for å holde samme innetemperatur. Dersom mange andelseiere i samme blokk monterer varmepumper på sine balkonger, vil den totale mengden støy og vibrasjoner fra varmepumpene øke vesentlig.

Derfor anbefaler styret *ikke* at varmepumper tillates montert på borettslagets balkonger eller leilighetshager.

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Forslag til vedtak

Forslag fra andelseier: å få lov til å installere varmepumpe på balkongene for andelseiere som har ønske om det



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Tre plasser i styret er på valg; styreleder og to styremedlemmer.

May Bang ønsker ikke å ta gjenvalg som styreleder, men stiller til valg som styremedlem.

Sara Arooj Saleem ønsker ikke å ta gjenvalg som styremedlem (nestleder), men stiller til valg som varamedlem.

Faiz Alam stiller til gjenvalg som styremedlem.

Fire varamedlemmer skal velges for ett år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling i vedlagte pdf.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gudny Uhjem (MD 59)
Gudny Unhjem var i perioden 2019-2021 først styremedlem, så nestleder og til slutt styreleder i borettslagets styre.
Valgkomiteen har innstilt Gudny som styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Faiz Alam (MD 53A) - gjenvalg
Faiz Alam har sittet i borettslagets styre som styremedlem siden 2018.
- May Bang (MD 57)
May Bang har sittet i styret i perioden 2017-2023, først som styremedlem, så som nestleder og siden 2021 som styreleder. Det å være styreleder i vårt borettslag er svært arbeidskrevende. Hun jobber turnus, og derfor ønsker hun heller å være ordinært styremedlem og på den måten være med på å slutføre de store rehab-prosjektene som foregår i borettslaget.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Larsen (MD 45)
- Janne Aaserød (MD 57) - gjenvalg



- Sara Arooj Saleem (MD 49A)

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling_GF_2023.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bjørn Anders Berven (MD 57) - gjenvalg
- Enes Kadragic (MD 53B) - gjenvalg
- Ingrid Rasmussen (MD 53B) - gjenvalg

Sak 9

Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Vi skal velge delegater til Furuset Vaktmestersentral. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Innstilling

Det er sedvane at styreleder er delegat og nestleder er varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nestleder



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Innstilling

Det er sedvane at styreleder er delegat og nestleder er varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nestleder



ÅRSRAPPORT FOR 2022

De som ikke kan stemme digitalt på Vibbo, leverer registreringsblanketten (stemmeseddelen) i styrets postkasse utenfor styrerommet i MD 59 innen lørdag 6. mai kl. 18:00

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Anita Bang	Maria Dehliis Vei 57
Styremedlem	Faiz Alam	Maria Dehliis Vei 53 A
Styremedlem	Kari Åse Homme	Maria Dehliis Vei 55
Styremedlem	Elin Larsen	Maria Dehliis Vei 51 B
Styremedlem	Sara Arooj Saleem	Maria Dehliis Vei 49 A
Varamedlem	Janne Aaserød	Maria Dehliis Vei 57
Varamedlem	Dorota Gorski	Maria Dehliis Vei 51 A
Varamedlem	Gudny Unhjem	Maria Dehliis Vei 59
Varamedlem	Farhad Haidari	(Flyttet)

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

May Anita Bang Maria Dehliis Vei 57

Varadelegert

Sara Arooj Saleem Maria Dehliis Vei 49 A

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Nedre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 261 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

103 25

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

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

Nedre Haugen Borettslag har ingen ansatte, men betaler lønn til vaktmester utenom alminnelig arbeidstid.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling (årsmøte) har styret avholdt tolv styremøter, i tillegg til elleve arbeidsmøter i forbindelse med svare på meldinger fra beboere, skrive informasjonsnyhetssaker på Vibbo og utarbeidelse av sakspapirer til ordinær generalforsamling.

Det er mye prosjektarbeid for styret i forbindelse med de store rehab-prosjektene som har foregått i borettslaget siden 2021, i tillegg til ordinært styrearbeid. Det har vært ett byggemøte med befaring i garasjerehabprosjektet siden forrige årsmøte 11.-14. mai 2022. Overtakelsen skjedde 27. juni 2022, 1-årsbefaring vil skje 24. mai 2023. I balkongrehab-prosjektet har det siden forrige årsmøte pr april 2023 vært ti byggemøter med tilhørende befaringer. Disse møtene og befaringene har foregått på dagtid, de fleste møtene på Teams.

Prosjektene garasjerehab, balkongrehab og utenomhusarbeider gjennomføres som totalentreprise og medfører låneopptak med husleiekonsekvens. Borettslaget har tatt opp rammelån i forbindelse med de nevnte prosjekter med avdragsfrihet i prosjektperioden. Rammelånet vil bli konvertert til ordinært lån når balkong- og utomhusprosjektene er avsluttet.

Det ble gjennomført 4 % husleieøkning pr. 1. januar 2023, med bakgrunn i økte rentekostnader på allerede inngåtte lån, økte kommunale avgifter, økte strømpriser og generell prisstigning. I tillegg vil det bli en ytterligere 4 % husleieøkning 1. juli 2023. Det er etter anbefaling i likviditetsanalysen som ble utarbeidet i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen 20. - 23. september 2021, der balkongrehab-prosjektet med tilhørende låneopptak ble vedtatt.

Andre vedlikehold og oppgraderinger siden forrige årsmøte står opplistet i tabellen lenger bak i sakspapirene, historisk oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget.

Borettslaget utvidet avtalen med Bomiljøvakten/Securitas høsten 2022, etter at det gjentatte ganger ble oppdaget at personer hadde røykt hasj i rømningstrapper i flere av våre høyblokker. Derfor går Securitas ekstra vaktrunder i borettslaget vårt; både i tunet, rundt garasjen, inngangspartier og rømningstrapper.

Forsikringspremien hos Gjensidige ble betydelig satt ned etter forhandling høsten 2022, basert på borettslagets reduserte antall skadesaker etter at vi byttet vannrørene inn til leilighetene i 2016.



Nettsider for Nedre Haugen borettslag og dialog med andelseiere / Vibbo

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

Konfliktløsning mellom beboere og klager på beboere

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

Kurs og seminarer

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

Styrets planer i 2023

- Avslutte balkongrehabiliteringsprosjektet (planlagt ferdig sommeren 2023)
- Gjennomføre utomhusprosjektet i leilighetshagene på bakkeplan i lavblokkene, pluss én i MD 45 og én i MD 55 (oppstart etter påske, planlagt ferdig i løpet av høsten 2023).
- Male trepanelene utenfor balkongene på lavblokkene i samme hvitfarge som inne på balkongene.
- Male metallplatene (samme farge som nåværende) på garasjen for å dekke over grafitti og tagging, med anti-grafitti toppstrøk.
- Arbeide videre med vedlikeholdsplanen og prioritere rekkefølge på aktuelle vedlikeholdstiltak i borettslaget

Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntektene var til sammen kr.17 984 821

Driftskostnadene var til sammen kr.-41 822 994

Finanskostnader var til sammen kr. -2 433 634

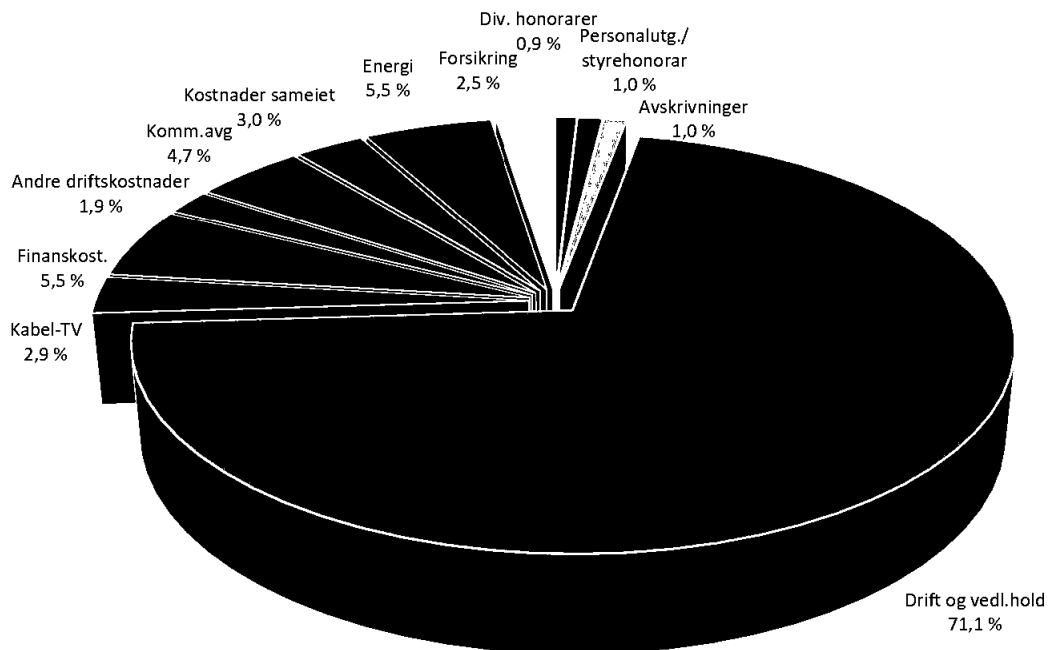
Resultat

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

Disponible midler

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

KOSTNADSDIAGRAM





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32.000.000 til større vedlikehold som omfatter vedtatt fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Haugen Borettslag.

Lån

Nedre Haugen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

Lån 98207985198

Annuitet med månedlig forfall og 3,8% flytende rente. Siste termin utbetales 01.04.2050

Lån 98207985201

Annuitet med månedlig forfall og 3,8% flytende rente. Siste termin utbetales 01.06.2050

Lån 98207985171

Annuitet med månedlig forfall og 3,8% flytende rente. Siste termin utbetales 01.10.2051

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.
Det vil foretas en ny økning med 4 % fra 01.07.2023.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Haugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	14 239 465	9 027 896	14 239 465	3 275 754
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-26 092 603	-12 647 421	-33 076 350	-28 316 726
Tilbakeføring av avskrivning 15	434 478	962 234	1 214 500	1 000 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-17 931 887	-921 464	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-650 295	-188 890	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 20	35 000 000	89 737 877	53 000 000	30 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 20	-1 794 219	-71 734 134	-1 997 000	-1 826 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 401	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	72 216	72 216	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-68 848	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-10 963 711	5 211 571	19 141 150	857 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 275 754	14 239 465	33 380 615	4 133 028
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 743 619	16 136 726		
Kortsiktig gjeld	-1 467 865	-1 897 261		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 275 754	14 239 465		



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 356 176	16 227 068	17 607 000	19 602 000
Andre inntekter	3	628 645	166 116	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		17 984 821	16 393 184	17 607 000	19 602 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 629	-66 824	-68 050	-70 126
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-434 478	-962 234	-1 214 500	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-11 420	-10 500	-12 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-247 495	-241 455	-247 500	-257 000
Konsulenthonorar	7	-129 164	-993 125	-250 000	-130 000
Kontingenter		-52 200	-52 200	-51 600	-51 600
Drift og vedlikehold	8	-31 436 664	-17 359 196	-38 835 000	-32 880 000
Forsikringer		-1 096 659	-1 059 289	-1 100 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 088 488	-1 997 255	-2 060 000	-2 504 000
Kostnader sameie	26	-1 321 975	-1 021 011	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-2 427 504	-1 838 705	-1 800 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 260 484	-1 155 106	-1 160 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-848 755	-926 884	-783 200	-990 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-41 822 994	-28 077 703	-49 273 350	-44 187 726
DRIFTSRESULTAT		-23 838 173	-11 684 519	-31 666 350	-24 585 726
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	179 204	169 666	0	0
Finanskostnader	12	-2 433 634	-1 132 768	-1 410 000	-3 731 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 254 430	-963 101	-1 410 000	-3 731 000
ÅRSRESULTAT		-26 092 603	-12 647 621	-33 076 350	-28 316 726
Overføringer:					
Udekket tap		-26 092 603	-12 647 421		



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 100 000	40 100 000
Rehabilitering	14	19 026 090	1 094 203
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	754 665	754 665
Andre varige driftsmidler	15	1 463 666	1 247 849
Aksjer og andeler	16	17 000	17 000
Miljøbankkonto, øremerket		281 215	0
Langsiktige fordringer	17	691 916	764 132
SUM ANLEGGSMIDLER		63 234 101	44 877 398
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	18	146 694	484 266
Driftskonto OBOS-banken		1 461 039	1 297 962
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 035
Sparekonto OBOS-banken		3 020 720	14 262 776
Innestående i andre banker		115 166	88 688
SUM OMLØPSMIDLER		4 743 619	16 136 726
SUM EIENDELER		67 977 720	61 014 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	19	-64 518 737	-38 426 134
SUM EGENKAPITAL		-64 492 637	-38 400 034
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	122 415 778	89 209 997
Borettsinnskudd	21	8 306 900	8 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	22	279 814	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		131 002 492	97 516 897
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 442 316	1 883 923
Skyldige offentlige avgifter	23	215	4 445
Påløpte renter		23 812	7 821
Annen kortsiktig gjeld	24	1 523	1 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 467 865	1 897 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 977 720	61 014 124
Pantstillelse	25	161 018 200	161 018 200
Garantiansvar	26	1 643 979	1 643 979

Oslo, 22.02.2023

Styret i Nedre Haugen Borettslag

May Anita Bang

Faiz Alam

Kari Åse Homme

Elin Larsen

Sara Arooj Saleem

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 246 406
Bod	91 450
Husleie	40 000
Leietillegg påbygg	10 920
Parkering	8 400
Diverse	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 399 176

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-40 000
Bod	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 356 176

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

Kortterminal, bom og ladestasjon ute	104 084
Bodleie	2 250
Salg garasjeplasser	190 000
Fordelingskjennelse	211 939
Lading av kjøretøy i garasjen	78 711
Nøkler, nøkkelbrikker og garasjeportåpner	3 283
Oslo kommune Klimaetaten	37 778
Parkering	600
SUM ANDRE INNTEKTER	628 645

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 690
Påløpte feriepenger	-1 523
Arbeidsgiveravgift	-57 416
SUM PERSONALKOSTNADER	-71 629

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 390 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 501
Tilleggstjenester, OBOS	-55 778
OBOS Prosjekt AS	-9 100
Andre konsulentonorarer	-21 785
SUM KONSULENTHONORAR	-129 164

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

Konsulentonorar byggeteknisk	-895 875
Prosjektledelse	-3 135 358
Garasjer Consolvo AS	-5 954 818
Balkonger Consolvo AS	-19 495 032
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-29 481 082
Drift/vedlikehold bygninger	-602 587
Drift/vedlikehold VVS	-463 615
Drift/vedlikehold elektro	-76 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 947
Drift/vedlikehold heisanlegg	-383 186
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 849
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 527
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-180 052
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-99 101
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 499
Egenandel forsikring	-35 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 436 664

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 385 546
Renovasjonsavgift	-702 941
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 088 488

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-135 038
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 966
Diverse leiekostnader/leasing	-7 831
Driftsmateriell	-18 703
Lyspærer og sikringer	-8 900
Vakthold	-213 197
Renhold ved firmaer	-382 704
Andre fremmede tjenester	-8 766
Kontor- og datarekvisita	-4 148
Trykksaker	-13 036
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 638
Andre kontorkostnader	-9 474
Telefon, annet	-12 826
Porto	-244
Bank- og kortgebyr	-3 460
Velferdskostnader	-1 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-848 755

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 936
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 121
Kundeutbytte fra Gjensidige	121 796
Andre renteinntekter	28 351
SUM FINANSINTEKTER	179 204

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 405 298
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-204 568
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-823 768
SUM FINANSKOSTNADER	-2 433 634

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 14

Arkitekt honorar	716 778
Prosjektledelse (OBOS Prosjekt)	339 555
Andre konsulent honorar	40 600
Balkonger Consolvo AS	17 929 157
SUM REHABILITERING	19 026 090

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2016	101 272	
Tilgang 2017	16 497	
Avskrevet tidligere	-117 768	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	2 357 913	
Avskrevet tidligere	-2 357 912	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	188 890	
Avskrevet tidligere	-37 778	
Avskrevet i år	-37 778	
		113 334



16

Nedre Haugen Borettslag

Avfallsbrønner		
Tilgang 2013	2 006 473	
Tilgang 2017	104 000	
Avskrevet tidligere	-1 657 176	
Avskrevet i år	-211 047	242 250
Varmepumpe		
Tilgang 2018 (MD45)	531 870	
Tilgang 2019 (MD55)	549 421	
Avskrevet tidligere	-437 853	
Avskrevet i år	-120 624	522 814
Varmepumpe nr. 2 (MD51)		
Tilgang 2022	650 295	
Avskrevet i år	-65 029	585 266
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 463 666
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-434 478

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	691 916
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	691 916

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	5 555
Forskuddsbetalte kostnader	140 737
Håndkasse	402
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	146 694

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-60 896 830	
Nedbetalt tidligere	423 195	
Nedbetalt i 2022	1 568 286	
		-58 905 349

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-8 841 047	
Nedbetalt tidligere	60 998	
Nedbetalt i 2022	225 933	
		-8 554 116

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 (Av ramme 83 050 000)	-19 956 313	
Økning i 2022	-35 000 000	
		-54 956 313

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-122 415 778
------------------------------------	--	---------------------

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet frem til 01.07.2023.
Det vil bli en ny økning av felleskostnader med 4% fra 01.07.2023

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-279 814
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-279 814

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-215
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-215

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 523
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 523

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	122 415 778
TOTALT	130 722 678

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 100 000
Tomt	899 549
TOTALT	40 999 549



NOTE: 26

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 11,78 % av Furuset vaktmestersentral.

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

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Maria Dehli's vei 59 med kontortid (styrevakt) første mandag i måneden annenhver måned mellom kl. 18:00 og kl. 19:00, unntatt mandager som faller på helligdager. Det henger oppslag med datoer i glasskapet i inngangspartiene.

Styret kontaktes ved å sende Vibbo-melding, epost til nedrehaugen@styreverrommet.no eller styretelefon: 991 00 487 (mandag – fredag kl. 17:00 – 18:00). Borettslaget har egen nettside på Vibbo, <https://vibbo.no/nedre-haugen/>.

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, annen nyttig informasjon, nyhetsaker fra styret og oppslag fra beboere. Du kan også kommunisere med styret i Vibbo. Vibbo fins også som app.

Styret ønsker at flest mulig av andelseierne samtykker til digital kommunikasjon via Vibbo og tar i bruk Vibbo. Husk å oppdatere din kontaktinformasjon på Vibbo dersom du har fått nytt telefonnummer eller epostadresse.

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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

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

Husordensregler

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

Bomiljøvakten/Securitas

Borettslaget har inngått avtale med Securitas. Bomiljøvakten/Securitas er tilgjengelig hver kveld mandag - fredag etter kl 20:00, lørdag etter kl 18:00. På søndag og helligdager er det tilgjengelig hele døgnet. Telefonnr til Bomiljøvakten er 22 97 10 70. Les mer om Bomiljøvakten på temasiden «Bomiljøvakt i borettslaget» på Vibbo.



Avfall

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

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

Borettslaget sliter med at beboere setter fra seg søppel, møbler og elektronisk utstyr i kjeller og fellesareal, til sjenanse for andre, redusert fremkommelighet og brudd på brannforskrifter og pålagte HMS-krav. Papp skal rives i biter slik at de går inn i åpningen på pappbrønnen, og ikke settes ved siden av.

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

Borettslaget har klescontainer fra Frelsesarmeen, retur-container for glass og metall og Miljøstasjon (Farlig avfall) fra Renovasjonsetaten. Der kan du for eksempel levere maling, lakk, løsemidler, klorin- og salmiakkrester, batterier, lyspærer og -rør. Miljøstasjonen er åpen når komprimatorbilen kommer og kan låses opp når det er styrevakt. Ellers kan en kontakte vaktmester dersom en ønsker å levere slikt avfall på andre tidspunkter. Les mer om Miljøstasjonen på temasiden «Avfall» på Vibbo.

Fugler og skadedyr

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

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

Renhold

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

Parkering

Borettslaget har P-plasser og garasjeplasser. Parkeringsplassen langs veien mot jernbanelinjen er gjesteparkering. Parkeringsplassen ved MD 47 er delvis utleieplasser for andelseiere. Kontroll av gjesteparkeringsplassene utføres av P-Service. Borettslaget eier åtte parkeringsplasser på gjesteparkering ved siden av fotballbanen mellom Nedre Haugen og Øvre Haugen borettslag, de resterende er Øvre Haugen sine. Den parkeringsplassen og bommen inn til denne kontrolleres av Øvre Haugen borettslag.

Ladestasjoner for el-biler (ute)

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

Sykkelparkering

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

Nøkkelbrikker / postkasseskilt / garasjeportåpnere

Nøkkelbrikker til inngangsdører, dører i fellesareal og garasjen fås kjøpt hos Romerike Låsservice. Bestilling sendes direkte til Romerike Låsservice pr epost til post@rls.no. Nøkkelbrikkene koster kr 250 pr stk. Garasjeportåpner (fjernkontroll) koster kr 900 pr stk. Skilt til postkasse og endring av navn på ringetablået bestilles hos styret ved å fylle ut skjema på temasiden <https://vibbo.no/nedre-haugen/tema/bestille-nokler-brikker-postkasseskilt-navn-pa-ringeklokke-osv> på Vibbo.

Bommene inn til borettslaget

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

PostNord-pakkeautomat

Post Nord har pakkeautomat på parkeringsplassen nedenfor MD 45.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78930026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finner du på Vibbo under Min bolig → Legg til Leietaker.

Forkjøpsrett

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

TV- og bredbåndstjenester

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

Borettslaget har avtale med Lynet om fibernett. Se mer informasjon på Lynet.no.

Avtale om strøm til fellesanlegg

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

Energimerking

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

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 14 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4 stk	2-roms	Kr. 3 140 500
5 stk	3-roms	kr. 3 286 000
5 stk	4-roms	kr. 3 652 000



Større vedlikehold og rehabilitering

2023

Bytte av varmpumpe
Bytte av varmtvannsbereder

Kanalrens (ventilasjon)

Bytte av lås- og nøkkelsystem på hovedinngangsdører og dører i fellesareal i alle blokker

Spyling av bunnledninger

Montering av sirkuleringsvifter i garasjen

2022

Bytte av varmpumpe
Bytte av varmtvannsbereder

Bytte av varmeovner i inngangspartier i høyblokkene

Oppgradering av alarmsystemet i heisene

Bytte av lås- og nøkkelsystem på garasjedørene

Bytte av nøkkelsystem for garasjeportåpnerne

Oppgradering av overvåkingskamera i garasjen

Bytte av betalingssystem for elbil-ladestasjoner ute og bommen inn til borettslaget

Betong- og balkongrehabilitering (2021-2023)

Bytte av varmpumpe i MD 53. Varmtvannsberederen i MD 53 ble byttet.

Kanalene til ventilasjonsanlegget og avtrekksventilene i alle leiligheter ble renset.

Byttet fra systemnøkler på dører i fellesareal til elektronisk låsesystem med nøkkelbrikker, samme system som for garasjedørene.

Periodisk spyling av bunnledninger (avløpsrør under blokkene) i alle blokker. Montering av én sirkulasjonsvifte i plan 1 og plan 2 i garasjen.

Bytte av varmpumpe i MD 51. Varmtvannsberederen i MD 51 ble byttet.

Bytte av varmeovner i inngangspartier i høyblokkene fra reflektorovner til termostatovner.

Oppgradering av alarmsystemet i alle heiser fra fasttelefoni til 4G-nett direkte til heisfirma.

Byttet fra systemnøkler på garasjedører og garasjeportåpnerne til elektronisk låsesystem med nøkkelbrikker.

Byttet nøkkelbrytere til brikkelesere for åpning av garasjeportene.

Montering av nye overvåkingskamera i garasjen med høyere oppløsning og koblet til vaktsselskap.

Oppgradering av betalingssystemet for elbil-ladestasjoner ute og bommen inn til borettslaget fra 2G- til 5G-nettverk.

Påbegynt november 2021 Reparasjon av betongskader. Maling av balkongelementer og himling med CO₂-bremsende maling og nytt belegget på balkonggulv.

Ny innglassing og rekkverk på balkonger.



	Garasjerehabilitering (2021-2022)	Selvrensende sideglass på balkonger. Nye nedløp fra balkongtakene Byttet metallbeslag i forkant av balkongtak. Maling av trepanel inne på balkonger og inngangspartier. Reparasjon av betongskader. Maling av grunnmuren til garasjen med antigraffiti-toppstrøk. Reetablere det katodiske anlegget. Maling av vegger og tak med CO ₂ -bremsende maling og belegging av gulv. Fjernet vindeltrapp og støpt igjen åpning i dekke plan 2 og 3 for etablere hvert plan som selvstendige brannceller. Ny drenering langs garasjen mot gangvei, ledning av overflatevann fra garasjetaket bort fra grunnmuren og videre til sandfangkum (mot øst) og til eksisterende kum (mot vest). Bytte av rømningsdør i plan 2 i garasjen. Etablert 5 nye parkeringsplasser i garasjen som ble solgt våren 2022 til andelseiere som ikke har parkeringsplass.
2021	Lekeplassen	Nytt tak på lysthus og skiftet platting og gjerde rundt lekeplass
	Postkasser	Byttet postkassene i alle lavblokker.
	Innvendig sykkelparkering	Ryddet opp i sykkelrommene i høyblokkene og montert 2-etasje sykkelstativ for å bedre kapasiteten. Kjølerom i lavblokker er gjort om til sykkelrom.
	Branndører	Byttet 2 branndører i MD 59 inn til garasjen. Byttet 4 branndører i høyblokker i fellesareal.
	Flislegging av gulv i fellesareal	Flislagt gulv i underetasjer på grunn av fuktskade i oppganger i MD 57, 59, 51A og 49B.
	Tak	Byttet takslukene på lavblokkene.



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



	Bytte av varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen i MD 45 ble byttet.
2017	Bytte av varmepumpe	Varmepumpen i MD 45 ble byttet.
	Utbedring av skader som følge av fukt på gavlveggen i MD 47	
2016	Utredning av kalde yttervegger	Termofotografert 7 leiligheter for å finne luftlekkasjer i yttervegger. Ingen farefulle funn ble gjort.
	Rørrehabilitering	Skiftet alle stigeledninger, sirkulasjonsrør og vannrør (kaldt- og varmtvann) fram til første stoppekran i leilighetene.
2015	Forprosjekt rørrehabilitering	Forprosjekt rørrehabilitering i borettslaget.
	Overvåkningskamera i garasjen	Byttet tre overvåkningskameraer i garasjen til kamera med høyere oppløsning.
2014	Oppganger	Malt enkeltoppganger, der borettslaget stilte med maling og utstyr og beboere utførte malingen.
	Garasje	Reparasjon og nytt gulvdekke i garasjen, plan 3.
	Bordkledning	Byttet bordkledning på veggen pluss gesimskassen mot tunet i MD 51. Ny bordkledning ble malt, og det ble fuget mellom teglstein og bordkledning.
	Gatelys	Montert 1 stk. nytt gatelys i tunet.
	Bunnledninger (avløp)	Rengjøring av alle bunnledninger helt ut til kommunal ledning.
2013	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ferdigstilling av nedgravde avfallsbrønner.
	Utomhus oppgraderinger	Ferdigstilling av utomhusarbeider og omgjøring av tunet
		Utbedring av deler av internveiene og inngangspartier, fra MD 47 til MD 55 og mellom MD 57 og MD 59
		Etablering av stort bed mellom MD 57 og MD 59
		Ny metalltrapp mellom MD 47B og MD 49A
		Byttet håndløpere til gangveiene mellom lavblokkene
	Oppussing av tilfluktsrom i MD 57	Fullstendig oppussing av tilfluktsrom i MD 57 etter vann- og kloakkskade.
	El-kontakt i tunet	Etablert el-kontakt ved den steinlagte plassen i tunet.



2012	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ferdigstilling av reparasjoner etter rehab 2004-2006 nordfasaden på høyblokkene Ny granittrapp ved MD 47 ned mot parkeringsplassen Pusset opp og reparert Storstua etter vannskade.
2011	Installering av ITV-overvåking i garasje Tilstandsvurdering av og vedlikeholdsnøkkel for borettslaget	Utskifting av varmpumpe i MD 49. Reparasjon av fasader på høyblokkene.
2010	Ny vaskemaskiner	To nye vaskemaskiner i vaskeri i MD 55.
2008	Pulverapparater og røykvarslere + div... Lekeplassen Parkeringsplass	Pulverapparater og røykvarslere montert i henhold til brannforskrifter og HMS. Nytt lekestativ montert. Nye parkeringsplasser. Nye bomber ved lavblokkene. Rundkjøring innsnevret og utbedret med granittstein. Pusset opp leilighet til utleie i MD 45.
2006 - 2007	Reklamasjon rehab 2003-04	Reklamasjon rehab 2003-04. (Daværende styre kan ikke se at dette er blitt gjort.)
2003 - 2005	Rehab 2003-04	2003 Fortsettelse av omfattende indre vedlikehold av fellesarealer. Etablering av ny ventilasjon i enkelte leiligheter i underetasjer, samt utbedringer av oppståtte skader i leilighetene. Etablering av nye støttemurer. Rehabilitering heiser etter påbud fra heiskontroll. Reparasjoner av belegg i parkeringshusene. Prosjektet Rehab 03-04. Forundersøkelser. Tilstandsundersøkelser utvendig av byggene om omliggende terreng. Rehabilitering av en del rør og avløp / nedløp. 2004 Påbegynt rehab 2003-04 Påbegynt rehabilitering uteområder. 2005 Rehab 2003-04 samt rehabilitering uteområder. Reklamasjon garasjeanlegget.



2002 - 2002	Generelt vedlikehold	Maling av innganger ute og inne, maling av vegger i branntrapper og etasjer/ganger i høyblokkene. Utskifting av treverket i gavlvegger samt vedlikehold med beising på alt utvendig ubeskyttet trevegger. Støttemurer er revet og nye satt opp. Deler av kjellere og en del utvendige vegger er rehabilitert. To gatelys er utskiftet pga påkjørsel. Internkontroll på borettslaget elektriske anlegg viste mangler som krevde umiddelbart utbedring. Dette er utført. Heisene er gått over og er i lovpålagt stand.
2001 - 2001	Omtekking av alle tak mm.	Omtekking av alle tak Ny isolasjonsrør på ventilasjons anlegg - tak Rehabilitering gavlvegg lavblokk, MD49A. Sikring av gavlvegger på høyblokkene Nye brannslukningsapparat og varslere
2000 - 2000	Salg av vaktmesterleilighet mm	Vaktmesterleilighet er blitt solgt til kr 855 000. Opparbeidet uteanlegg, lekeplass. Ferdig rehabilitert garasjeanlegg. Heisene har fått nye innvendige dører, noe vi ble pålagt pga. endrede forskrifter.
1999 - 1999	Gjennomgang av el-anlegg	Gjennomgang av det elektriske anlegg både i borettslagets fellesareal og alle leilighetene
1997 - 1997	Varmegjenvinningsanlegget mm	Utskifting av hele systemet for varmtvannslevering til alle leiligheter, og nye avtrekksvifter på ventilasjonsanleggene. Noen gulvbelegg i fellesrom er skiftet ut, og alle sjakter pusset opp.
1996 - 1996	Varmtvannsberedere	Alle varmtvannsberedere er blitt skiftet ut.
	Tilstandsvurdering	OBOS har gjennomført trinn-2 Tilstandsvurdering av borettslaget.



1995 - 1995 Inngangspartier og porttelefoner

Samtlige leiligheter har vært gjenstand for våtromsbehandling, og den enkelte andelseier er pålagt å utføre utbedringer av mangler. Samtlige inngangspartier er skiftet ut og porttelefoner er blitt montert i alle leiligheter-



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 117 747	9 627 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		0	3 999	0	0
Andre inntekter	3	132 780	102 501	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 767 784	9 224 247	9 635 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 749 516	-5 536 321	-6 259 000	-6 289 000
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 945	-398 951	-535 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-51 388	-45 650	-50 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-267 163	-260 648	-263 900	-278 000
Konsulenthonorar	7	-27 448	-44 450	-90 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-214 543	-139 097	-173 000	-135 000
Forsikringer		-130 235	-129 066	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-101 795	-86 234	-85 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-2 174 803	-1 732 468	-1 779 000	-2 055 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 365 835	-8 612 885	-9 634 900	-9 922 700
DRIFTSRESULTAT		401 949	611 362	100	-279 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	44 276	11 503	0	0
Finanskostnader	11	-256	-161	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 020	11 343	0	0
ÅRSRESULTAT		445 969	622 704	100	-279 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		445 969	622 704		



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	713 060	1 112 005
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		914 302	1 313 247
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		31 518	32 008
Andre kortsiktige fordringer	14	14 798	127
Driftskonto OBOS-banken		128 932	74 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		187 672	160 870
Sparekonto OBOS-banken		5 753 576	6 473 163
SUM OMLØPSMIDLER		6 116 496	6 740 869
SUM EIENDELER		7 030 798	8 054 116
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 008 942	6 410 137
SUM EGENKAPITAL		6 008 942	6 410 137
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 869	102 403
Skyldige offentlige avgifter	16	388 050	390 055
Annen kortsiktig gjeld	17	534 938	1 151 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 021 856	1 643 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 030 798	8 054 116
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Umar Sheikh Munir

Trond Degerdal



0434 Nedre Haugen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Gudny T. Vullhjem
93484930

Adresse: MD 59
E-postadresse: gudnyvullhjem@hotmail.com

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: May A. Bang
Navn: Faiz Alam

Adresse: MD 57
E-postadresse:
Adresse: 53A
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Sara A. Saleem
2. Navn: Janne Aaserød
3. Navn: Cecilie A. Larsen
cecilielarsen@yahoo.com

Adresse:
E-postadresse:
Adresse:
E-postadresse: MD 45, Leil. 8024
974 22 344

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Styreleder

Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Faiz Alam

Adresse:

E. Som delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Styreleder

Adresse:

Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås::

Navn: Faiz Alam

Adresse:

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: BJØRN Anders Beroven
Navn: Ingrid Rasmussen
Navn: Emes Kathogic

Adresse: MD 57 90063048
E-postadresse: beroven@live.no
Adresse: Ingrid Rasmussen 47a@gmail.no
E-postadresse: M.D. 53.B. 9308 1153
Adresse: D.D. 53.B.
E-postadresse: emes.kathogic@hotmail.com

Dato: 16/2-23 | valgkomiteen for Nedre Haugen Borettslag

BJØRN Anders Beroven Ingrid Rasmussen
Emes Kathogic



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 434 **Selskapsnavn:** Nedre Haugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Roy Kristiansen og Sander Buik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

For

Mot

Sak 5 Andre honorarer

Godtgjørelsen settes til kr 1 000 pr person.

For

Mot

Sak 6 Installasjon av varmepumpe på balkong

Forslag fra andelseier: å få lov til å installere varmepumpe på balkongene for andelseiere som har ønske om det

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Gudny Uhjem (MD 59)

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Faiz Alam (MD 53A) - gjenvalg

May Bang (MD 57)

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Cecilie Larsen (MD 45)

Janne Aaserød (MD 57) - gjenvalg

Sara Arooj Saleem (MD 49A)

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

- Bjørn Anders Berven (MD 57) - gjenvalg
- Enes Kadragic (MD 53B) - gjenvalg
- Ingrid Rasmussen (MD 53B) - gjenvalg

Sak 9 Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Delegat (kun 1 skal velges)

- Styreleder

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Nestleder

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Styreleder

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Nestleder

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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