



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 445 568  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Haugen borettslag  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 297 088	2 297 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 297 088</b>	<b>2 297 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 457	77 360
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 718	11 718
Annen driftskostnad		1 787 060	1 157 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 883 234</b>	<b>1 246 648</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 854</b>	<b>1 050 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 408	6 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 408</b>	<b>6 539</b>
Annen finanskostnad		179 772	219 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>179 772</b>	<b>219 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 364</b>	<b>-213 125</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 490	837 315
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 945 794	12 945 794
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		276 061	287 779
Sum varige driftsmidler		13 221 855	13 233 573
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 221 855	13 233 573
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 924	44 744
Sum fordringer		48 924	44 744
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 129 535	2 152 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 129 535	2 152 227
Sum omløpsmidler		2 178 459	2 196 971
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 400 314</b>	<b>15 430 543</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 099 724	3 862 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 099 724</b>	<b>3 862 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 103 324</b>	<b>3 865 834</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 438 226	9 777 303
Øvrig langsiktig gjeld		1 764 000	1 764 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 202 226</b>	<b>11 541 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 202 226</b>	<b>11 541 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	
Leverandørgjeld		92 856	23 406
Skyldige offentlige avgifter		1 321	
Annen kortsiktig gjeld		586	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>94 764</b>	<b>23 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 296 990</b>	<b>11 564 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 400 314</b>	<b>15 430 543</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225152

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 445 568  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Haugen borettslag  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 946 445 568  
Haugen borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 297 088	2 297 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 297 088</b>	<b>2 297 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 457	77 360
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 718	11 718
Annen driftskostnad		1 787 060	1 157 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 883 234</b>	<b>1 246 648</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 854</b>	<b>1 050 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 408	6 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 408</b>	<b>6 539</b>
Annen finanskostnad		179 772	219 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>179 772</b>	<b>219 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 364</b>	<b>-213 125</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 490	837 315
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>



Organisasjonsnr: 946 445 568  
Haugen borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 945 794	12 945 794
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		276 061	287 779
Sum varige driftsmidler		13 221 855	13 233 573

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		13 221 855	13 233 573
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 924	44 744
Sum fordringer		48 924	44 744

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 129 535	2 152 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 129 535	2 152 227

Sum omløpsmidler		2 178 459	2 196 971
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 400 314</b>	<b>15 430 543</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 099 724	3 862 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 099 724</b>	<b>3 862 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 103 324</b>	<b>3 865 834</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 438 226	9 777 303
Øvrig langsiktig gjeld	1 764 000	1 764 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 202 226</b>	<b>11 541 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 202 226</b>	<b>11 541 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	
Leverandørgjeld	92 856	23 406
Skyldige offentlige avgifter	1 321	
Annen kortsiktig gjeld	586	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>94 764</b>	<b>23 406</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 296 990</b>	<b>11 564 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 400 314</b>	<b>15 430 543</b>



Organisasjonsnr: 946 445 568  
Haugen borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

4750 Haugen Borettslag

Tidspunkt: torsdag, 24. mars 2022, kl. 18:00 på Tingvold





## Til andelseierne i Haugen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Haugen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Haugen Borettslag  
avholdes torsdag 24. mars 2022, kl. 18:00 på Tingvold**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra Bente Uhre: Oppsetting av levegg ved sykkelkjulet ut mot gressplen.
- B) Fra styret: Kompensasjon for manglende signaler på TV2 kanalen.
- C) Fra styret: Borettslagets vedtekter er ikke oppdatert i tråd med nye bestemmelser i Borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene her vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret legger frem forslag til nye vedtekter, som er i tråd med dagens bestemmelser.  
Forslag til vedtak: Nye vedtekter vedtas som fremlagt.  
Flertallskrav: 2/3 flertall.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg fra side 19.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av festkomité for 1 år

Hamar, 24.02.2022  
Styret i Haugen Borettslag

Kjell Solvang /s/

Else-Jorunn Larsen /s/

Ingeborg Nøkleholm /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjell Solvang	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Else-Jorunn Larsen	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Ingeborg Nøkleholm	Valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Jorunn Margrethe Furulund	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Sven Olav Solbakken	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Oddveig Witberg	Valgt i 2021 for 1 år

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjell Solvang

Varadelegert

Else-Jorunn Larsen

#### Valgkomitéen

Laila Nyhus Evensen

Kjerstin Lillehagen

Kari Berit Tilmers

#### Festkomitéen

Bente Uhre

Kjerstin Lillehagen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Haugen Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946445568, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Enerhaugen 24-30

Gårds- og bruksnummer:

93      257    258

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.

Haugen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## STYRETS ARBEID 2021.

Styret har avholdt 11 **styremøter** og behandlet 74 saker. Vi har også avholdt ett møte på Hamar med vår rådgiver i Obos.

## PAKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD.

Det har også i år vært ett relativt aktivt år med vedlikehold, dels med fornyelse/utskifting av enheter, dels med planlegningsarbeider som vil bli utført i 2022.

På utvendig bygninger er det foretatt reparasjoner av lekkasje rundt lynavledere på tak, samt takrenner.

På vårt parkeringsareal er asfaltdekke stedvis blitt utbedret. Det er også satt opp nytt anvisningsskilt som viser skille på parkeringsareal mellom våre borettslag. Kostnadene er fordelt med Dalen borettslag.

Forespørsel på nytt porttelefonanlegg med lyd og bilde ble utsendt til tre anbydere, laveste anbud kom inn fra Telekom Håkon Busterud på kr. 207.000.-, og ble montert i april mnd.

Forespørsel på nytt låsesystem ble utsendt til to anbydere, laveste anbud kom inn fra Certego på kr. 208.000.-, og ble montert i august mnd.

I kjellerrom for plass til husholdningsfrysere er det installert nye el.-kontakter, da det gamle opplegget ikke var etter el.-tilsynets forskrifter.

Skiftet bunnseksjon på leddheiseport i garasje nr. 6, da denne er blitt påført skade i forbindelse med påkjørsel. Kostnadene ble kr. 6.000.-. Styret er ikke blitt kontaktet fra vedkommende som er ansvarlig for uhellet.

I henhold til kontrakt med Morten Scanke A/S skulle malerarbeidene på utv. fasader påbegynnes i mai mnd. Ut fra problemer med å innhente arbeidskraft ble det til at styret måtte annullere denne kontrakten. Årsak til manskapsproblemer skyltes coronaepidemien, ifl. Scanke.

Styret har etter dette innhentet nytt anbud og vi har nå hatt kontraktsmøte med Løten Malerverksted A/S med anbudssum på kr. 465.600.-, med oppstart i mai mnd. 2022.

Styret har gått til innkjøp av en personbilhenger, som kan brukes av alle våre andelseiere. For at vi skal ha en grei lagringsplass til denne, har vi gjort plass inne i tørkeboden. I denne forbindelse blir det lagt tak over denne, likeledes over arealet for klestørking, da det tidligere har blitt fremmet ønske om dette.

**HMS-HELSE, MILJØ OG SIKKERHET.**

Der er i perioden foretatt en internkontroll av blant annet brannvern og felles el.-anlegg. Det er blant annet skiftet batterier i røykvarslere og med kontroll av pulverapparat. Kontrollen viste at det var en del mangler, og ut fra dette er nå alle pulverapparatene skiftet ut.

**NYE ANDELSEIERE I PERIODEN.**

Willy og Karin Hansen, leilighet nr. 2334, 3. etg., oppgang 26.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 297 088,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 883 234,-.

**Resultat**

Årets resultat på kr 237 490,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 083 694,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i STANGE kommune**

Vann-/avløpavgift og renovasjon er budsjettert med en økning på ca 5 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugen Borettslag.

### **Lån**

Haugen Borettslag har lån i Eika. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på ca. 3,6 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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 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>.

Hamar, 28. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



## HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 445 568, KUNDENR. 4750

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 173 564</b>	<b>1 642 022</b>	<b>2 173 564</b>	<b>2 083 695</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		237 490	837 315	-81 700	218 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 718	11 718	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-339 077	-317 491	-340 000	-338 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-89 869</b>	<b>531 542</b>	<b>-421 700</b>	<b>-120 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 083 694</b>	<b>2 173 565</b>	<b>1 751 864</b>	<b>1 963 695</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 178 459	2 196 971
Kortsiktig gjeld	-94 765	-23 406
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 083 694</b>	<b>2 173 565</b>



**HAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 946 445 568, KUNDENR. 4750**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 297 088	2 297 088	2 297 000	2 297 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 297 088</b>	<b>2 297 088</b>	<b>2 297 000</b>	<b>2 297 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-17 539	-9 560	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-66 918	-67 800	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	-11 718	-11 718	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 400	-5 300	-5 500	-5 775
Forretningsførerhonorar		-95 915	-93 575	-97 000	-99 425
Konsulenthonorar	6	-1 288	-945	-5 000	-5 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-597 082	-77 334	-880 000	-595 000
Forsikringer		-73 449	-68 151	-72 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-463 836	-491 891	-556 000	-480 000
Energi/fyring		-107 113	-56 294	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 456	-173 214	-182 000	-194 000
Andre driftskostnader	9	-250 321	-183 666	-230 000	-237 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 883 234</b>	<b>-1 246 648</b>	<b>-2 199 700</b>	<b>-1 865 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>413 854</b>	<b>1 050 440</b>	<b>97 300</b>	<b>431 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 408	6 539	0	0
Finanskostnader	11	-179 772	-219 664	-179 000	-213 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 364</b>	<b>-213 125</b>	<b>-179 000</b>	<b>213 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>237 490</b>	<b>837 315</b>	<b>-81 700</b>	<b>218 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		237 490	837 315		



**HAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 946 445 568, KUNDENR. 4750**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	12 711 945	12 711 945
Tomt		233 849	233 849
Andre varige driftsmidler	13	276 061	287 779
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 221 855</b>	<b>13 233 573</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		48 924	44 744
Driftskonto OBOS-banken		553 168	579 696
Skattetrekkskonto OBOS-banken		428	0
Sparekonto OBOS-banken		1 575 939	1 572 531
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 178 459</b>	<b>2 196 971</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 400 314</b>	<b>15 430 543</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		4 099 724	3 862 234
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 103 324</b>	<b>3 865 834</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 438 226	9 777 303
Borettsinnskudd	15	1 764 000	1 764 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 202 226</b>	<b>11 541 303</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		92 856	23 406
Skyldige offentlige avgifter	16	1 321	0
Annen kortsiktig gjeld	17	587	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>94 765</b>	<b>23 406</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 400 314</b>	<b>15 430 543</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	13 464 000	13 464 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 24.02.2022  
Styret i Haugen Borettslag

Kjell Solvang /s/

Else-Jorunn Larsen /s/

Ingeborg Nøkleholm /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 921 968
Kabel-tv	142 560
Garasje	109 200
Vedlikehold	86 400
Vask	34 560
Strøm elbil	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 297 088</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-5 750
Annen lønn, ikke feriepenger	-766
Påløpte feriepenger	-587
Arbeidsgiveravgift	-10 436
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 539</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 66 918.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 288</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-418 598
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-2 423
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-24 151
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 632
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 328
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-19 319
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 631
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 082</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-139 160
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-178 741
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-145 935
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-463 836</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-144
Driftsmateriell	-7 123
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-280
Lyspærer og sikringer	-1 149
Vaktmestertjenester	-118 224
Renhold ved firmaer	-60 913
Snørydding	-11 649
Gressklipping	-39 688
Kontor- og datarekvisita	-4 804
Trykksaker	-964
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-578
Bankgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-2 317
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 321</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 408
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 408</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-179 772
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-179 772</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976.	5 848 013
Tilgang 2005	6 534 992
Tilgang 2009	235 175
Tilgang 2019	93 765
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 711 945</b>

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.93/bnr.257 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	185 049	
Tilgang 2018	36 314	
		221 363
Molokk		
Tilgang 2016	117 194	
Avskrevet tidligere	-50 778	
Avskrevet i år	-11 718	
		54 698
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>276 061</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-11 718</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-11 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 922 697	
Nedbetalt i år	339 077	
		-9 438 226
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 438 226</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976		-1 764 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 764 000</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-428
Skyldig arbeidsgiveravgift		-893
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-1 321</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-587
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-587</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 764 000
Pantelån	9 438 226
<b>TOTALT</b>	<b>11 202 226</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 711 945
Tomt	233 849
Garasjer	221 363
<b>TOTALT</b>	<b>13 167 157</b>



### INNKOMNE FORSLAG

**A** Enerhaugen 8/2 -2022.

Ønsker denne saken behandlet av generalforsamlingen.

Sitter mye ute vår/sommer ved sykkelstativet utenfor oppgang 26.

Det er ofte vind her på « haugen », så tror at en levegg ved sittekrakkene kan gi ly.

Få satt opp en levegg ved sykkelskjulet ut mot gressplen.

Hilsen Bente Uhre.

**B** Enerhaugen 23/2-2022.

Vårt borettslag har nå fått en kreditnota pålydende kr. 3.600.- fra Telenor, som kompensasjon for manglende signaler på Tv-2 kanalen . Summen tilsvarer kr. 100.-pr. andel. Styret vil foreslå at beløpet blir tilgodesett til borettslaget i sin helhet, da det vil bli kostbart å overføre en andel på kr. 100.- til hver av andelseierene.

Hilsen Styret i Haugen borettslag.



## Vedtekter

for Haugen borettslag org.nr. 946 445 568  
vedtatt på generalforsamling den 24. mars 2022

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

(1) Haugen borettslag 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.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til

andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

#### **4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider**

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.



(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.



## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere



varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kjell Solvang                      Enerhaugen 28

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Else-Jorunn Larsen              Enerhaugen 30

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Ingeborg Nøkleholm            Enerhaugen 24

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Sven Olav Solbakken            Enerhaugen 26  
Jorun M. Furulund                Enerhaugen 26  
Oddveig Witberg                 Enerhaugen 30

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Laila Nyhus Evensen            Enerhaugen 26  
Willy Hansen                      Enerhaugen 26  
Kari Berit Tilmers                Enerhaugen 24

11. februar 2022  
I valgkomiteen for Haugen Borettslag  
Laila N. Evensen /s/

**ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET****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**

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

**Nøkler/skilt**

Rekvisisjon for bestilling av nøkler utstedes av styret.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653851. 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 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	Nytt porttelefonanlegg med lyd og bilde.
2021 - 2021	Nytt låsesystem alle dører.
2021 - 2021	Nytt el-opplegg i rom for husholdningsfrysere.
2019 - 2019	Ladekabel for el-bil, kapasitet 20 biler.
2018 - 2018	Nytt avfallsanlegg, Molokk.
2018 - 2018	Rehabilitering av avløpsnett. Rehabilitering av avløpsnett med innvendig strømppe, ned til offentlig anbringspunkt.
2017 - 2017	Skifte av garasjeporter.
2016 - 2016	Maling av trappeoppganger.
2014 - 2014	Skiftet bordkledning og isolasjon.
2012 - 2012	Nye kjølemaskiner.
2012 - 2012	Kledning av gavlspisser.
2007 - 2007	Utskifting av vinduer.
2005 - 2005	Påbygg og montasje av heiser.



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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