



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 06.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		61 435 280	53 009 767
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 435 280</b>	<b>53 009 767</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 462 276	1 696 081
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 158 188	968 701
Annen driftskostnad		43 064 718	42 773 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 685 183</b>	<b>45 438 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 750 097</b>	<b>7 571 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		286 981	163 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>286 981</b>	<b>163 116</b>
Annen finanskostnad		11 341 535	9 341 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 341 535</b>	<b>9 341 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 054 554</b>	<b>-9 178 591</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 695 542	-1 607 549
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 194 105	1 783 838
Sum varige driftsmidler		75 772 909	76 362 642
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		1 160 612	1 379 040
Sum finansielle anleggsmidler		1 200 412	1 418 840
Sum anleggsmidler		76 973 321	77 781 483
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 400	71 459
Andre fordringer		3 155 238	2 060 267
Sum fordringer		3 157 638	2 131 726
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 387 276	7 835 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 387 276	7 835 427
Sum omløpsmidler		12 544 914	9 967 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 518 235</b>	<b>87 748 636</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		88 200	88 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>88 200</b>	<b>88 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		140 807 235	145 502 778
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-140 807 235</b>	<b>-145 502 778</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-140 719 035</b>	<b>-145 414 578</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		209 008 404	211 623 291
Øvrig langsiktig gjeld		18 776 019	19 032 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>227 784 423</b>	<b>230 655 946</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>227 784 423</b>	<b>230 655 946</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 674	1 191 698
Leverandørgjeld		2 093 499	973 921
Skyldige offentlige avgifter		34 241	10 694
Annen kortsiktig gjeld		263 433	330 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 452 847</b>	<b>2 507 267</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 237 270</b>	<b>233 163 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 518 235</b>	<b>87 748 636</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 469347

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 948 515 571  
HAUGENSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		61 435 280	53 009 767
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 435 280</b>	<b>53 009 767</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 462 276	1 696 081
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 158 188	968 701
Annen driftskostnad		43 064 718	42 773 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 685 183</b>	<b>45 438 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 750 097</b>	<b>7 571 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		286 981	163 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>286 981</b>	<b>163 116</b>
Annen finanskostnad		11 341 535	9 341 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 341 535</b>	<b>9 341 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 054 554</b>	<b>-9 178 591</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 695 542	-1 607 549
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>



Organisasjonsnr: 948 515 571  
HAUGENSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 194 105	1 783 838
Sum varige driftsmidler		75 772 909	76 362 642
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		1 160 612	1 379 040
Sum finansielle anleggsmidler		1 200 412	1 418 840
Sum anleggsmidler		76 973 321	77 781 483
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 400	71 459
Andre fordringer		3 155 238	2 060 267
Sum fordringer		3 157 638	2 131 726
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 387 276	7 835 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 387 276	7 835 427
Sum omløpsmidler		12 544 914	9 967 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 518 235</b>	<b>87 748 636</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	88 200	88 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>88 200</b>	<b>88 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	140 807 235	145 502 778
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-140 807 235</b>	<b>-145 502 778</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-140 719 035</b>	<b>-145 414 578</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	209 008 404	211 623 291
Øvrig langsiktig gjeld	18 776 019	19 032 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>227 784 423</b>	<b>230 655 946</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>227 784 423</b>	<b>230 655 946</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 674	1 191 698
Leverandørgjeld	2 093 499	973 921
Skyldige offentlige avgifter	34 241	10 694
Annen kortsiktig gjeld	263 433	330 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 452 847</b>	<b>2 507 267</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>230 237 270</b>	<b>233 163 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>89 518 235</b>	<b>87 748 636</b>



Organisasjonsnr: 948 515 571  
HAUGENSTUA 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 388

HAUGENSTUA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA 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.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Engel Paradis, Håvard Martinsens Vei 19, 0978 Oslo..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

#### Praktisk info om generalforsamlingen

*Registrering ved inngangen til lokalet fra kl. 17:00-18:00*

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Du finner skjemaet i dette heftet. Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen. Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker. Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseier.

#### Annen informasjon om borettslaget

##### Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post [haugenstua@styrerommet.no](mailto:haugenstua@styrerommet.no). Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) for ytterligere informasjon.

##### Vibbo



Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, informasjon fra styret, og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## 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.

## Vakttelefon/vaktmester

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631 på hverdager etter kontortid, i helg og på helligdager. Dette er en vakttelefon og skal kun benyttes ved nødsituasjoner og akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer og heisstans. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vanlige driftsavvik meldes til kontoret på epost [haugenstua@styrerommet.no](mailto:haugenstua@styrerommet.no), eller på telefon 992 78 452 i generell arbeidstid.

## Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139.

## Driftsleder

Driftsleder Ismail Kanat er tilgjengelig på driftskontoret fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne.

Det foretrekkes at all kommunikasjon med driftskontoret og styret foregår på epost til [haugenstua@styrerommet.no](mailto:haugenstua@styrerommet.no) for å sikre sporbarhet mellom beboerne og styret/driftskontoret. Dette gjør det også enklere å følge opp henvendelser fra beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

Driftsleder kan også nås per telefon på 992 78 452 i driftskontorets åpningstid.

## Renhold

Borettslaget har per i dag en avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for El-biler. De som ønsker parkeringsplass, eller stå på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post [parkering@haugenstua.no](mailto:parkering@haugenstua.no)

Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

## Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester.



Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringselskapet.

Registrering gjør man på [www.leie.pservice.no](http://www.leie.pservice.no)

Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontroll sanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.

Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til [parkering@haugenstua.no](mailto:parkering@haugenstua.no)

#### Nøkler/skilt

Nøkler skal kjøpes hos vaktmester via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

Vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom dette er ulovlig (systemnøkler). Piratkopierte nøkler er av dårlig kvalitet og knekker i låssylinderen, og dette koster borettslaget kr 4 000 å reparere.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

#### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens 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 slokkeutstyr 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.

Andelseiere er ansvarlig for å holde rømningsveiene på verandaene og fellesarealene frie til enhver tid.

#### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

#### Garantert betaling av felleskostnader

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

#### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)



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

#### **Forkjøpsrett**

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

#### **Energimerking**

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

#### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2024- 2025

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025

2022 - 2023

Utskiftning postkasser

Oppstart høsten 2022, ferdigstillelse i 2023

2016 - 2019

VVS-prosjekt

Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.

2014 - 2015

Forprosjekt vann/ avløp og balkonger

Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.

2013 - 2016



Utskiftning av heiser

Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.

2009 - 2010

Forprosjekt "rehabilitering av fasade"

Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.

2008 - 2010

Rehabilitering av inngangspartiene

Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøte og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 0388 Haugenstua Borettslag - revisjonsberetning.pdf
2. s. 388 - Årsregnskap 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet for 2024.pdf
4. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.



Sak 7

## Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har stått for driftleders oppgaver store deler av året helt siden 2022. Borettslaget har spart store personalkostnader på grunn av flere perioder med langtidssykemelding da Oddleif Hågensen satt som daglig leder frem til han gikk av med pensjon i november 2023. I perioden etter dette påtok styret seg alle oppgavene frem til Ismail Kanat kom inn som driftsleder i september 2024.

Denne kostnaden har borettslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggsarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 500 000 for perioden 2022-2024.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 500 000.

Sak 8

## Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2024/ 2025.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 9

## Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024

Forslag fremmet av:  
Karianne Lundsbakken og Amal Rashad Abdel Wahab som representanter for andelseierne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Ved ekstraordinært årsmøte 24.04.2024 ble det vedtatt gjennomføring av fasaderehabilitering. Vedtaket kan leses i protokollen fra møtet og er beskrevet i sak 5 Fasaderehabilitering. Vedtaket ble avgjort ved simpelt flertall.

I juni 2024 mottok styret en underskriftskampanje fra andelseierne med ønske om annullering av vedtaket fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 24.04.2024. Underskriftskampanjen oppfyller krav satt i Lov om borettslag, kapittel 10, §54:

*Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.*

*Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret. ¶*

*Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, eller, i borettslag tilknyttet et boligbyggelag, boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.*

## Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget fremmet i underskriftskampanjen og mener det er fornuftig med en annullering av vedtaket fra 24.04.2024.

## Forslag til vedtak

Vedtaket i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024 annulleres

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ferhat Erman

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Meksut Ljumani
- Osman Mahmood
- Refaat Nour

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Hamayoon Karamat

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

### Roller og kandidater

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Meksut Ljumani

**Valg av 2 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Fredrik Hov

Sak 12

## Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen og parkeringsutvalget for 1 år, og følgende kandidater er foreslått av valgkomiteen:

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Faisal Javed
- Mari Helene Ødegaard
- Yasemin Topcu Aliassi

**Valg av 2 parkeringsutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som parkeringsutvalg:

- Faisal Javed
- Fredrik Hov



## Styrets årsrapport

### STYRETS BERETNING JUNI 2024– MAI 2025

#### Nye andelseiere

I 2024 ble det omsatt 71 andeler i Haugenstua Borettslag.

#### Styremøter 2024/2025

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekjære saker på e-post mellom styremøtene som blir lagt til som sak til førstkommande styremøte for protokollføring.

#### Driftsleder

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder 01.09.2024 og ble ferdig med 6 måneder prøvetid i februar 2025. Ismail har bakgrunn som byggedrifter og andre håndverkstjenester. Han har gått igjennom en opplæringsprosess i regi av styret og har kommet godt i gang med sine oppgaver. Arbeidsoppgavene til driftsleder i borettslaget er omfattende og krever mye opplæring og veiledning for å lykkes i rollen. Driftskontoret er åpent fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

#### Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble avholdt 4 møter i perioden; 2 med oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og 2 med oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

#### Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av høsten 2024 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret som styrets arbeid, brannsikkerhet, pågående prosjekter.m.m Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.

Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger. Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med oppgangstillitsvalgt i din oppgang.

#### Blokkansvar

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til styreleder. Ved avvik viderefremmes dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.

#### Bomiljø

Styret registrerer at det har vært mindre hærverk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og det jobbes kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra med å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid. Vaktmestere og bomiljøgruppen i styret går jevnlig kontrollrunder, og beboerne som forsøpler uteområdene blir kalt inn til samtale. De blir også eventuelt tilsendt gebyr for den tiden vaktmestere bruker på å rydde etter vedkommende. Dessverre er det en del som ikke benytter askebeuger og som kaster sigarettneiper utenfor inngangene eller fra sin veranda. Det gjelder også brukte snusposer. Dette



er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinstrykket for borettslaget. Styret oppfordrer alle til å bidra til å opprettholde et godt og trygt bomiljø for alle beboere i Haugenstua borettslag.

## Drift og vedlikehold

Styret har kontinuerlig oppfølgingsmøter med driftspersonalet, og følger opp kvalitet på vaktmestertjenester, utbedring og reparasjon av avvik samt oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. I vinterhalvåret er fokuset stort på brøyting og strøing for å sikre fri ferdsel. I sommerhalvåret ligger fokuset på grøntarealer, som plen- og kantklipping, lusing, stell av hekker, beskjæring av trær osv. Det utføres årlig kontroll på alle lekeapparater i borettslaget av Lekeklassinspektøren. Styret tar også kontinuerlige vurderinger og kontroll av lekeapparater og lekeplasser generelt i borettslaget. Dette gjelder også benker og sosiale soner utendørs. I tillegg har styret egne HMS- og bomiljøgrupper som jevnlig gjennomfører kontroller av alle borettslagets uteområder.

## Brannsikkerhet

Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Firmaet Firesafe besøker alle leiligheter for å sjekke nødutganger på balkongen, bytte batteri i røykvarslere og sjekke avtrekksvifte. Høsten 2023 ble også alle brannslukningsapparater byttet ut fordi de eksisterende var ti år gamle og hadde utløpsdato i 2022. Det ble også etablert nye brannslukningsapparater i samtlige fellesrom/lekerom. Styret følger opp rapporten fra Firesafe ved å følge opp de leilighetene som får registrert avvik i form av blokkerte rømningsveier og/eller avtrekksvifte som er direkte koblet til ventilasjonsanlegget.

## Dugnad

Den 05.05.2025 og 06.05.2025 gjennomførte borettslaget dugnad for å gjøre fellesområdene våre klare for sommeren og for å rydde opp etter høsten og vinteren. Etter endt dugnad ble det delt ut brus og sjokolade til alle deltakere.

## Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter.

Styret har i perioden 2024-2025 hatt ekstra fokus på følgende områder:

### Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Dagens avtale med Telenor er Komplet 50 bredbånd samt TV T-WE med 120 inkluderte poeng i tillegg til fast innhold (NRK, TV2 osv). Man bruker poengene til å velge hvilke kanaler eller strømmetjenester man ønsker tilgjengelig, og de som ønsker ekstra poeng kan selv bestille dette på Min Side eller i T-WE app.

Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wifi-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt.

Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn: .....

Adresse: .....

Bolignummer: ....(H-nummer)

Mobilnummer .....

WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.



For mer informasjon logg inn på mine sider på [www.telenor.no](http://www.telenor.no) eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

Styret har våren 2025 hatt flere møter med Telenor da de økte prisen på dagens avtale med 79 kr per boenhet per mnd. Dette utgjør kr 836 136 per år for borettslaget. Dette ble ikke akseptert av styret og det jobbes derfor med å lande en ny avtale med Telenor. Styret jobber for å beholde dagens pris og eventuelt en minimal økning, og i tillegg krever styret pridfrys i minimum 18 måneder samt at det gjennomføres en utskifting av wifi-routere til en nyere modell ved behov/bestilling. Det er også forespurt oppgradering av fibersentralene for Telenors regning.

Styret har hatt flere forhandlingsmøter med Telenor og har avtalt et nytt møte 13.05.2025 for å lande en endelig avgjørelse.

#### **Serviceavtale for rørleggertjenester**

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde.

Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

#### **Serviceavtale for elektrikertjenester**

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.

Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024 og 2025 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene.

Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer.

Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

#### **Vaktmestertjenester**

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2024 og planlagt minimum 2 møter i 2025.

I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

#### **Renholdsavtale**

Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Ren Service AS og har jevnlig oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet.

Leverandøren har dessverre ikke levert i henhold til avtalen og styret er i gang med å innhente nye pristilbud fra andre aktører i markedet. Styret forventer utskifting av leverandør i løpet av 2025.

#### **OBOS-banken**



Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har de siste årene hevet renten kraftig. Renten på borettslagets lån per mars 2025 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har siden mars 2023 økt med 1,5%, og ligger på 4,5% per 01.04.2025.

## Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

### Istandsetting av tilfluktsrom

I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse. Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene.

Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Styret jobber videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfluktsrommene i 2025, og eventuelt andre nødvendige tiltak.

### Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

I 2025 jobber styret videre med utvidelse av treningsparken og etablering av ett ytterligere anlegg for styrketrening for voksne. Styret ønsker at treningsparkene skal være til gode for enda flere ulike aldersgrupper og behov. Prosjektet vil bli fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

### Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i parkeringshuset har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i parkeringshuset måtte strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia.

Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025.

Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og ny 400V-kabel er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig. Dette gjør at de som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass enkelt kan bestille dette uten å måtte bytte parkeringsplass med tilhørende gebyr fra OBOS.

### Varmekabler innkjøring til parkeringshuset

Styret mottok flere klager på manglende varmekabler i innkjøringen til 3. etasje og taket på parkeringshuset. Dette skapte tidvis store utfordringer for inn- og utkjøring i vinterhalvåret. Samtidig som gravearbeid foregikk i forbindelse med utvidelse av strømkapasitet ble dette arbeidet gjennomført. Dette sparte borettslaget for ekstra kostnader til rigg og drift ettersom anleggsmaskiner allerede var på plass.

### Ladestasjoner

Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket.



Styret følger med på elbilparken i borettslaget, og ved behov etableres det flere ladestasjoner. Det er fortsatt noen ledige parkeringsplasser med ladestasjon i Ole Brumms vei.

#### Leverandør av ladetjenester

Styret jobber med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025. Styret ønsker at beboerne får en avtale med spotpris for strøm slik at prisen følger markedets pris. Da kan beboerne velge selv å lade når strømprisen er billigst. Styret kommer med mer informasjon når avtale er inngått.

#### Gjenstående eldre belysning i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse satt styret en prosjektgruppa som kartla gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget.

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom.

For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret har kartlagt alt av gjenstående gammel belysning.

Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Slik styring er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn innen kort tid. All gammel belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget.

Prosjektgruppen har gått tilbudsbefering med flere leverandører. Målet er at prosjektet ferdigstilles i 2025.

#### Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli 2023 kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS.

Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset.

Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til at kjelleren ble overfylt med kloakk.

Arbeidet med tømning og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart.

Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret måtte skiftes og arbeid ble utført i mars 2025. Samtidig ble den 50 år gamle hovedvannledningen fra offentlig kum og inn til inntaket til blokken skiftet. Denne går i samme grøft som avløpsrøret og det ble derfor kostnadsbesparende å utføre dette arbeidet samtidig.

#### Oppussing av driftskontoret

Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt. Det ble samtidig gjort endringer i utformingen av driftskontoret, samt nytt gulv og maling. Belysning ble samtidig oppgradert til LED og tilpasset arbeidsplassen. I tillegg ble det innkjøpt nyere kontormøbler som hev/senk-pult, datautstyr med mer. Styrerommet ble også malt i prosjektet.

Dørene inn til gangen, driftskontoret og styrerommet ble skiftet til bredere dører for å ivareta universell utforming slik at rullestolbrukere kommer inn uhindret. Dørtersklene ble også tilpasset for enklere tilkomst for denne gruppen.

Den gamle inngangsdøren til driftskontoret ble gjenbrukt i bytte av bakdøren mot bodområdet og WC som tilhører driftskontoret. Toalettrommet ble også oppgradert med nytt toalett, ny vask og maling.



## Elektrisk anlegg i fellesarealer

Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektrisk tjenester fra SMS Electro for gjennomgang og termografering av samtlige fordelingskabiner og EL-tavler i hele borettslaget. Arbeidet ble utført april 2025. Dette ble gjort for å avdekke og utelukke varmegang og eventuelle feil i det elektriske anlegget for å forhindre mulighet for strømstans og brann i sikringskabinen. Nesten halvparten av alle branner i Norge er knyttet til elektrisitet, og en EL-kontroll/EL-sjekk kan være livsviktig. Statistikk viser at et anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens enn anlegg som ikke kontrolleres. Oppfylging av forskriftens sikkerhetskrav på elektrisk fellesanlegg er styrets ansvar. Forrige gjennomgang ble utført i 2020 og myndighetenes anbefaling er gjennomgang hvert tredje år.

## Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent og reversering av vedtaket tas opp som egen sak i denne generalforsamlingen.

Styret var sommeren 2024 i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren hadde satt for Haugenstua Borettslag.

Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i borettslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Den 12.02.2025 fikk styret et brev fra Plan- & Bygningsetaten (PBE) med behov for tilleggsdokumentasjon i forbindelse med fasadeprosjektet. Brevet er lagt ut på Vibbo og det kan også leses i byggesaken på PBEs nettsider under saksnummer 202461985.

Dessverre ble tilbakemeldingen fra PBE nedslående for borettslaget. De har avvist store deler av tiltakene som i utgangspunktet ble godkjent av Byantikvaren (BYA) i deres forhåndsuttalelser.

## Oppsummering

**Spiler** - BYA frarådet men godkjente at man ikke trengte å ha spiler i forbindelse med endring av fasaden. PBE ønsker at spilene videreføres.

**Innglassing og screens/solskjerming** - BYA godkjente innglassing og screens/solskjerming. PBE er ikke enig og ønsker ingen av delene.

**Utvidelse balkong** - BYA kommenterte ikke utvidelse av balkongene i sin forhåndsuttalelse fra 04.07.2024 da dette allerede var godkjent i daværende rammetillatelse. PBE ønsker ikke utvidelse av balkong i nåværende rammetillatelse selv om de har godkjent dette tidligere.

**Balkongbrystning** - BYA frarådet men godkjente at balkongbrystningene kunne være av glass. PBE ønsker at brystningene er av samme material som resten av fasaden.

**Kunst på gavelveggene** - BYA og PBE ønsker at kunst på gavelveggene skal videreføres, men PBE vil ha mer konkret informasjon om materialtype.

## Avklaringsmøte PBE

Styreleder og nestleder deltok i et avklaringsmøte med PBE sammen med arkitekt, DVS Entreprenør og Millab Consult den 10.03.2025.

Styret opplevde at PBE var veldig strenge med sine krav og reagerte derfor kraftig på behandling av saken. Det gjelder spesielt tiltak som tidligere har vært godkjent, men som nå ble avslått.



Styret opplevde at PBE hadde bedre forståelse for prosjektet og styrets frustrasjon mot slutten av møtet, og de forsikret at saken skulle prioriteres og videre byggsaksgebyrer skulle unngås.

Erfaringsmessig tar saksbehandling av slike prosjekter inntil 5 måneder, men styret håper at PBE oppfyller løftet om prioritert saksbehandling.

Styret jobber videre med å svare ut alle de punktene PBE uttalte seg om og gjør klar tilleggsdokumentasjon sammen med arkitekt før dette sendes til PBE.

Styret vil komme med oppdatert informasjon når dette er tilgjengelig.

Veien videre

Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten like store konsekvenser for privatøkonomien.

Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget. Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgås slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet vil også avstemmingsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær generalforsamling. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med forbedringspunkter for fremtidige generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

#### Oppsummering av styrets arbeid

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2024-2025, samt bidratt effektivt og faglig tungt i det pågående fasadeprosjektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd mange tilbudsbefaringer, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i dette brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid, noe som har bidratt til store besparelser for borettslaget ved å selv foreta prosjektering, oppfølging og gjennomføring av prosjektene. Dette kommer beboerne til gode i form av store besparelser, samt et spesifikt fokus på muligheter og utfordringer fra noen som faktisk bor i borettslaget.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 19 av 49 06.06.2025 kl 20:51 Brønnøysundregistrene 2024 Haugenstua Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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, 13. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**HAUGENSTUA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 459 886</b>	<b>5 830 688</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 695 542	-1 607 549
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 158 188	968 701
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	11
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-568 455	-1 065 325
Tillegg for nye langsiktige lån		0	53 147 585
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 614 887	-49 785 836
Innsk. øremerk. bankkto		-38 208	-28 389
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 632 180</b>	<b>1 629 198</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 092 064</b>	<b>7 459 886</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		12 544 914	9 967 153
Kortsiktig gjeld		-2 452 847	-2 507 267
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 092 067</b>	<b>7 459 886</b>



## HAUGENSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	56 722 279	48 544 205	57 372 000	60 176 000
Garasjer	10	1 915 249	1 893 205	1 550 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 389 594	1 346 625	1 050 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		777 350	1 034 612	800 000	800 000
Andre inntekter	3	630 808	191 120	140 000	1 275 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>61 435 280</b>	<b>53 009 767</b>	<b>60 912 000</b>	<b>64 851 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-372 276	-606 081	-965 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-1 158 188	-968 701	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-36 000	-41 500	-35 000	-50 000
Andre honorarer		-490 000	-490 000	-490 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-594 305	-564 390	-599 000	-629 000
Konsulenthonorar	7	-177 029	-90 127	-350 000	-450 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 000
Drift og vedlikehold	8	-5 435 976	-9 959 450	-5 355 000	-7 667 000
Forsikringer		-1 849 403	-935 165	-1 572 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	9	-10 358 807	-8 916 959	-10 294 000	-11 800 000
Garasjer	10	-2 485 069	-480 474	-1 700 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	0	-5 896	0	0
Energi/fyring	12	-13 057 134	-13 405 222	-15 300 000	-15 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 718 521	-2 627 527	-2 760 000	-2 850 000
Andre driftskostnader	13	-6 176 075	-5 570 833	-5 902 500	-6 139 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-45 685 183</b>	<b>-45 438 725</b>	<b>-46 398 900</b>	<b>-49 316 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 750 097</b>	<b>7 571 042</b>	<b>14 513 100</b>	<b>15 535 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	286 981	163 116	0	0
Finanskostnader	15	-11 341 535	-9 341 707	-3 343 000	-11 221 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 054 554</b>	<b>-9 178 591</b>	<b>-3 343 000</b>	<b>-11 221 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 695 542</b>	<b>-1 607 549</b>	<b>11 170 100</b>	<b>4 314 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 607 549		
Reduksjon udekket tap		4 695 542	0		



**HAUGENSTUA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388**  
**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 194 105	1 783 838
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 117 033	1 335 461
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 973 321</b>	<b>77 781 483</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 400	71 459
Forskuddsbetalte kostnader		1 209 596	519 292
Andre kortsiktige fordringer	19	1 945 642	1 540 975
Driftskonto OBOS-banken		2 147 717	2 086 164
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 045	0
Sparekonto OBOS-banken		7 220 514	5 749 263
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 544 914</b>	<b>9 967 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 518 235</b>	<b>87 748 636</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-140 807 235	-145 502 778
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-140 719 035</b>	<b>-145 414 578</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	209 008 404	211 623 291
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 045 699	1 302 335
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>227 784 423</b>	<b>230 655 946</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 093 499	973 921
Skyldige offentlige avgifter	24	34 241	10 694
Påløpte renter		61 674	974 983
Påløpte avdrag		0	216 715
Påløpte kostnader		240 433	269 027
Annen kortsiktig gjeld	25	23 000	61 926
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 452 847</b>	<b>2 507 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 518 235</b>	<b>87 748 636</b>



Pantstillelse	26	251 679 300	251 679 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025  
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi

Olga Dilen

Ferhat Erman

Fredrik Hov

Meksut Ljumani

Maria Selbekk

Caroline Haugen Roås

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	56 100 627
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	1 140
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>57 371 847</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-358 318
Garasje	-291 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>56 722 279</b>

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

Telia - Antenneleie	37 963
Telenor - Antenneleie	47 166
Postkassebrikker	2 400
Overdragelse tomt til Oslo kommune	30 000
Miljøfond	444 587
Nettinnbetalinger	18 835
Nøkler	30 550
Skadeutlegg	19 306
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>630 808</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-191 667
Påløpte feriepenger	-23 000
Arbeidsgiveravgift	-180 548
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	24 188
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-372 276</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000. Det er utbetalt kr 400 000 som prosjekthonorar til styret. Det er i tillegg utbetalt kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 418, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 779
Andre konsulentonorarer	-126 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-177 029</b>

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

Arkitektonorar - Energaugen Arkitektkontor AS	-219 458
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-14 812
Prosjektledelse - Millab Consult AS	-126 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-361 020</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 893 746
Drift/vedlikehold VVS	-93 876
Drift/vedlikehold elektro	-780 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 345 452
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-428 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-253 902
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 145
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-89 944
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 580
Egenandel forsikring	-54 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 435 976</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 141
Vann- og avløpsavgift	-6 366 970
Renovasjonsavgift	-3 990 696
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-10 358 807</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 915 249
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>1 915 249</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-32 158
Drift/vedl.hold	-430 627
Elektrisk energi	-329 323
Nytt ladeanlegg i garasjen	-1 687 500
Tomme leieforhold	-5 460
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-2 485 068</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-569 819</b>
---------------------	-----------------

**NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	1 389 594
<b>SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>1 389 594</b>

**SUM PARKERINGSPLASSER****1 389 594****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 700 362
Varmesentralen	-11 356 773
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-13 057 134</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 000
Container	-794 815
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 351
Diverse leiekostnader/leasing	-12 681
Driftsmateriell	-110 712
Vaktmestertjenester	-3 459 707
Vakthold	-591 315
Renhold ved firmaer	-869 619
Andre fremmede tjenester	-25 159
Kontor- og datarekvista	-47 028
Kopieringsmaterieill	-12 255
Trykksaker	-63 259
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 418
Andre kontorkostnader	-6 758
Telefon, annet	-2 486
Porto	-6 475
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 945
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-57 957
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 176 075</b>

**NOTE: 14****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 710
Renter av sparekonto i OBOS-banken	265 271
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>286 981</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 620 322
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 788 212
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-318 897
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-611 014
Renter på leverandørgjeld	-3 090
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 341 535</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	66 153 000
Kostpris/bokført verdi 1977. Tilleggsbebyggelse (Garasjehus)	4 604 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>70 757 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-18 169	
Avskrevet i år	-14 536	
		39 973
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet tidligere	-7 163	
Avskrevet i år	-7 163	
		7 163
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet i år	-9 600	
		7 200
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-16 898	
Avskrevet i år	-13 518	
		10 139
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-16 898	
Avskrevet i år	-13 518	
		10 139
Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-16 896	
Avskrevet i år	-13 517	
		10 137



Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-19 262	
Avskrevet i år	-10 507	
		1 751
Tørkeskap 5		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-16 333	
Avskrevet i år	-9 333	
		2 333
Tørkeskap 6		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-14 778	
Avskrevet i år	-9 333	
		3 889
Tørkeskap 7		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-13 600	
Avskrevet i år	-9 600	
		5 600
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-14 643	
Avskrevet i år	-13 517	
		12 390
Vaskemaskin		
Tilgang 2024	568 455	
Avskrevet i år	-189 485	
		378 970
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet tidligere	-199 749	
Avskrevet i år	-199 749	
		199 749
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800



Vaskemaskin nr. 4			
Tilgang 2022	58 481		
Avskrevet tidligere	-24 367		
Avskrevet i år	-19 494		
			14 620
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2022	43 300		
Avskrevet tidligere	-27 664		
Avskrevet i år	-14 433		
			1 203
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2022	45 850		
Avskrevet tidligere	-28 019		
Avskrevet i år	-15 283		
			2 547
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2022	45 850		
Avskrevet tidligere	-26 746		
Avskrevet i år	-15 283		
			3 821
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2022	45 850		
Avskrevet tidligere	-26 746		
Avskrevet i år	-15 283		
			3 821
Vaskemaskin nr. 9			
Tilgang 2022	57 313		
Avskrevet tidligere	-28 656		
Avskrevet i år	-19 107		
			9 550
Vaskemaskin nr. 10			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-22 289		
Avskrevet i år	-15 733		
			9 178
Vaskemaskin nr. 11			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-22 289		
Avskrevet i år	-15 733		
			9 178
Fellesareal			
Tilgang 2023	444 588		
Avskrevet tidligere	-88 918		
Avskrevet i år	-88 918		
			266 752
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	901 058		
Avskrevet tidligere	-720 846		
Avskrevet i år	-180 211		
			1



Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-247 666	
Avskrevet i år	-198 133	
		148 601
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 194 105</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1 158 188</b>

**NOTE: 18**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.

Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

**NOTE: 19**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

EDA Elektro Data AS - Kredinota	301 925
Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2024	1 643 717

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **1 945 642**

**NOTE: 20**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016

-160 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-160 000 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023

-34 175 015

Nedbetalt tidligere

561 999

Nedbetalt i år

936 504

-32 676 512

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

53 325

Nedbetalt i år

85 141

-5 861 534

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023

-12 972 570

Nedbetalt tidligere

908 970

Nedbetalt i år

1 593 242

-10 470 358

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-209 008 404**



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS
Første avdrag er 30/09-2026	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017	150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035	150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053	150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071	150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089	150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107	150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125	150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017	150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035	150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053	150
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071	150
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089	150
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107	150
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125	150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017	150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035	150
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053	150
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071	150
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089	150
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107	150
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125	150
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017	150
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035	150
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053	150
4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071	150
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089	150
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107	150
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125	150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017	150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035	150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053	150
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071	150
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089	150
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107	150



5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	150
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	150
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	150
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	150
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	150
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	150
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	150
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	150
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	150
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	150
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	150
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	150
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	150
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	150
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	150
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	250
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	250
1019, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027	250
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036	250
1037, 1039, 1040, 1042, 1043, 1045	250
1046, 1048, 1049, 1051, 1052, 1054	250
1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063	250
1064, 1066, 1067, 1069, 1070, 1072	250
1073, 1075, 1076, 1078, 1079, 1081	250
1082, 1084, 1085, 1087, 1088, 1090	250
1091, 1093, 1094, 1096, 1097, 1099	250
1100, 1102, 1103, 1105, 1106, 1108	250
1109, 1111, 1112, 1114, 1115, 1117	250
1118, 1120, 1121, 1123, 1124, 1126	250
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009	250
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018	250
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027	250
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036	250
2037, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045	250
2046, 2048, 2049, 2051, 2052, 2054	250
2055, 2057, 2058, 2060, 2061, 2063	250
2064, 2066, 2067, 2069, 2070, 2072	250
2073, 2075, 2076, 2078, 2079, 2081	250
2082, 2084, 2085, 2087, 2088, 2090	250
2091, 2093, 2094, 2096, 2097, 2099	250
2100, 2102, 2103, 2105, 2106, 2108	250
2109, 2111, 2112, 2114, 2115, 2117	250
2118, 2120, 2121, 2123, 2124, 2126	250
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009	250
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018	250
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027	250
3028, 3030, 3031, 3033, 3034, 3036	250

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
Tilgang 2014	-23 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 679 300</b>

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-51 020</b>

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 045
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 196
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-34 241</b>

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-23 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 000</b>

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	209 008 404
<b>TOTALT</b>	<b>226 687 704</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804
<b>TOTALT</b>	<b>74 578 804</b>



## Kommentarer til årsregnskapet for 2024

### Inntekter

	<b>Virkelig</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Avvik</b>
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>			
⊕ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279	57 372 000	-649 721
⊕ INNETEKTER GARASJER	1 915 249	1 550 000	365 249
⊕ INNETEKTER PARK.PLASSER	1 389 594	1 050 000	339 594
⊕ LADEINNETEKTER EL-BIL	777 350	800 000	-22 650
⊕ ANDRE INNETEKTER	630 808	140 000	490 808
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>61 435 280</b>	<b>60 912 000</b>	<b>523 280</b>

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

### Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 56 722 279 mot budsjett på kr 57 372 000.

Dette gir et avvik på kr -649 721.

Avvik i garasje -og parkeringsleie må sees i sammenheng med negativt avvik i innkrevde felleskostnader. Dette innbyrdes avviket kommer av at «reduksjon grunnet tomme leieforhold», se note 2, har redusert innkrevde felleskostnader, og ikke parkeringsleie/ garasjeleie hvor denne reduksjonen var budsjettert.”

### Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 915 249 kroner mot budsjett på kr 1 550 000.

Avviket på kr 365 249 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

### Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 389 594 mot budsjett på kr 1 050 000.

Avviket på kr 339 594 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.



I forbindelse med nye gjesteparkeringsbestemmelser ble det også inngått leieforhold for eksterne. De eksterne er hovedsakelig pendlere som tidligere benyttet seg gratis av gjesteparkeringen. Så lenge kapasiteten på ledige parkeringsplasser er god for beboere er dette en løsning styret er positive til.

## **Inntekter fra ladeplasser**

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 777 350 mot budsjett på kr 800 000.

Avviket på kr – 22 650 skyldes prisendring på lading per kWh som ble foretatt i oktober 2024. Prisen justert ned fra kr 2 per kWh til kr 1,50 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

## **Andre inntekter**

Andre inntekter var på kr 630 808 mot budsjett på kr 140 000.

Avviket på kr 490 808 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 444 587 fra OBOS til etablering av treningspark samt kr 30 000 i vederlag for erverving av tomt av Oslo Kommune ved nye Haukåsen skole.

Andre inntekter består av antenneleie fra Telenor, leie av parsellhage og salg av nøkler.

## **Sum inntekter**

Borettslaget har inntekter på totalt kr 61 435 280 mot et budsjett på kr 60 912 000. Avviket er på kr 523 280 og skyldes hovedsakelig punktene beskrevet under andre inntekter.



## Driftskostnader

	Virkelig	Budsjett	Avvik
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
⊕ PERSONALKOSTNADER	-372 276	-965 000	592 724
⊕ STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
⊕ AVSKRIVNINGER	-1 158 188	-300 000	-858 188
⊕ REVISJONSHONORAR	-36 000	-35 000	-1 000
⊕ ANDRE HONORARER	-490 000	-490 000	0
⊕ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-594 305	-599 000	4 695
⊕ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-177 029	-350 000	172 971
⊕ KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
⊕ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 435 975	-5 355 000	-80 975
⊕ FORSIKRINGER	-1 849 403	-1 572 000	-277 403
⊕ KOMMUNALE AVGIFTER	-10 358 807	-10 294 000	-64 807
⊕ KOSTNADER GARASJER	-2 485 069	-1 700 000	-785 069
⊕ KOSTNADER PARK.PLASSER	0	0	0
⊕ ENERGI / FYRING	-13 057 134	-15 300 000	2 242 866
⊕ TV-ANLEGG/BREDBAND	-2 718 521	-2 760 000	41 479
⊕ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 176 075	-5 902 500	-273 575
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 685 183</b>	<b>-46 398 900</b>	<b>713 717</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>15 750 097</b>	<b>14 513 100</b>	<b>1 236 997</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>15 750 097</b>	<b>14 513 100</b>	<b>1 236 997</b>

Borettslaget hadde i 2024 driftskostnader på kr 45 685 183 mot budsjett på kr 46 398 900. Det gir et avvik på kr 713 717 kroner. Avviket skyldes hovedsakelig reduksjon av personalkostnader på 592 724 ettersom styret tok seg av driftsleders oppgaver frem til september 2024. Styret stod for prosjektering av alle prosjekter gjennomført i 2024 og dette førte til en besparelse av utgifter til konsulenter og rådgivningstjenester.

Besparelsen på kr 713 717 ansees som minimalt ut ifra borettslagets totale regnskapstill.

Styret redegjør for de ulike postene under.

## Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 592 724 i forhold til budsjett. Dette skyldes at styret har stått for driftsleders oppgaver frem til september 2024 hvor ny driftsleder tiltrådte stillingen.

## Styrehonorar

Ingen avvik.



## Avskrivninger

Avskrivninger for 2024 er på kr 1 158 188 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -858 188 skyldes avskrivninger av investeringer i anleggsmaskiner, det inneholder maskiner til vaskeriene, ladestasjoner, maskinene i treningsparken samt ulike driftsmaskiner som graveringsmaskin og jordfreser.

Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap har de siste årene hatt en markant prisøkning.

## Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2024 er på kr 36 000 mot budsjett på kr 35 000. Avviket på kr -1000 ansees som minimalt.

Honoraret til revisor økte fra kr 34 125 i 2022, til kr 35 000 i 2023 og videre økning til kr 36 000 i 2024.

## Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2023-2024.

## Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr 4 695. Dette skyldes antagelse som høyere indeksregulering for 2024 enn det som ble reelt.

## Konsulent- og forvaltningstjenester

Honorarene er knyttet til juridisk bistand, samt tilleggstjenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning. Det ble i denne posten budsjettert med tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med revidering av dokumentasjon og tegninger knyttet til fasadeprosjektet på grunn av forhandlinger med Byantikvaren og Plan & Bygningsetaten.

Posten inneholder også kostnad for ansettelse av ny driftsleder som ble gjennomført med bistand fra rekrutteringsbyrå.



## **Kontingenter**

Haugenstua Borettslag betaler den årlige kontingenten for OBOS-medlemskap for sine andelseiere på kr. 200 pr andel. Kontingenten er uendret siden 2018, og er i samsvar med budsjett. Denne posten utgjør kr 176 400.

## **Drift og vedlikehold**

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 80 975. Dette ansees som minimalt.

### **6600 Større vedlikeholdsarbeid**

Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for større prosjekter fra generelle konsulentonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Posten ble opprettet høsten 2023 og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2024 som ble avholdt i oktober 2023. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester samt arbeid rundt strømkapasitet i parkeringshuset som opprinnelig ble budsjettert under 6603 Drift/vedl.hold elektro.

### **6601 Drift/vedl.hold bygninger**

Det er brukt kr 1 893 746 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr –893 746 skyldes hovedsakelig utgifter til vedlikehold av vinduer samt utskiftning av innvendige vindusrammer på grunn av råte og vannskader. Dette inkluderer også vedlikehold av balkongdører og hovedinngangsdører.

Posten inkluderer også kostnad for oppussing av driftsleders kontor.

### **6602 Drift/vedl.hold VVS**

Det er brukt kr 93 876 mot budsjett på kr 900 000. Avviket på kr – 806 124 skyldes utsettelse av utskiftning av kollapset avløpsrør fra Ole Brumms vei 20 frem til sykkelveien.



## **6603 Drift/vedl.hold elektro**

Det er brukt kr 780 023 mot budsjett på 1 000 000. Avviket på kr 219 977 skyldes utsettelse av utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

## **6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.**

Det er brukt kr 43 225 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr 156 776 skyldes budsjettering for asfaltering ved enkelte blokker i Ole Brumms vei som hadde dype hull i veibanen. Disse ble midlertidig lappet og full asfaltering ble forskjøvet til 2025.

## **6606 Drift/vedl.hold heiser**

Det er brukt kr 1 345 452 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 245 452 skyldes utløps av 10 års garanti 21 av 42 heiser.

Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans. Det har også vært flere tilfeller av hærverk på heisdører som krevde tilkalling av heismontører.

## **6608 Drift/vedl.hold fyranlegg**

Det er brukt kr 2 875 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -2 875 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

## **6609 Drift/vedl.hold brannsikring**

Det er brukt kr 428 188 mot budsjett på kr 305 000. Avviket på kr -123 188 skyldes utgifter til årlig serviceavtale på brannsentralene som ikke var budsjettert. Det var også flere tilfeller av knuste glass på brannmeldere ved brannsentralen ved inngangsdørene. Disse ble skiftet ut av vaktmesterne og kostnaden for dette ble derfor minimal.

## **6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.**

Det er brukt kr 253 902 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 146 098 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettert. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i resetting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.



## **6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.**

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 250 000 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse. Det var derfor ikke behov for utskiftning av vifter.

## **6613 Drift/vedl.hold parker.anl**

Det er brukt kr 88 145 mot budsjett på kr 0. Avviket på -88 145 skyldes oppmerking av parkeringsplasser som ikke var budsjettet.

## **6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg**

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr 50 000 skyldes konteringer på annen konto.

## **6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg**

Det er brukt kr 89 944 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr -10 056 skyldes lavere kostnad for rengjøring av søppelbrønner for restavtall enn antatt.

## **6616 Drift/vedl.hold leil.,lokaler**

Det er brukt kr 1 580 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -1 580 ansees som minimalt.

## **663 Egenandeler forsikring**

Det er brukt kr 54 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -4 000 ansees som minimalt.

## **Forsikringer**

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 1 849 403 mot budsjett på kr 1 572 000. Avviket på kr -277 403 skyldes hovedsakelig en ny kostnad på 180 071 fra OBOS for garanti provisjon som sikrer at borettslaget alltid mottar inntekter fra felleskostnader uavhengig av betalingsevne fra beboerne. Denne tjenesten var tidligere inkludert i forretningsføreravtalen med OBOS.



Det resterende av avviket skyldes en økning i årlig forsikringspremie på kr 97 332.

## **Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 10 358 807 mot budsjett på kr 10 294 000. Avviket på kr - 64 807 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%. I 2024 ble de videre økt med 21% for Vann- og Avløpsavgiften og 10% for Renovasjonsavgiften.

## **Kostnader garasje**

Det er brukt kr 2 485 069 mot budsjett på kr 1 700 000. Avviket på kr -785 069 må sees i sammenheng med inntekter ført under punkt Inntekter Garasjer, og dette balanseres da mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for utvidelse av strømkapasitet til garasjeanlegget.

## **Kostnader parkeringsplasser**

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 0.

## **Energi/fyring**

Det er brukt totalt kr 13 057 134 på energi og fyring i 2024 mot budsjett på kr 15 300 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 700 362 til elektrisk energi og kr 11 356 773 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 242 866 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt rundt reelle utgifter i 2023. Borettslaget har spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret anser det ikke fordelaktig å inngå fastprisavtale for elektrisk energi på nåværende tidspunkt, men dette vurderes fortløpende og styret følger utviklingen i markedet tett.

## **TV-anlegg/bredbånd**

Det er brukt kr 2 718 521 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 760 000. Avviket på kr 41 479 ansees som minimalt, og skyldes en pridfrys på 18 måneder styret fremforhandlet i 2023. Prisdrysen gikk ut 01.03.2025.



## Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 6 176 075 mot budsjett på kr 5 902 500. Avviket på kr -275 575. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømning av storsøppelrommene.

I tillegg kommer kostnader knyttet til skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferdskostnader.

Styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester, i tillegg til riktig bruk av ressurser. Små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret. Posten er generelt vanskelig å budsjettere og avviket ansees som minimalt.

## Resultat

Årets resultat var på kr 15 750 097 fremkommer i resultatregnskapet og ble overført til egenkapital i januar 2025

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2024 på kr 15 750 097 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 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 667 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes budsjettforslag for 2025 inneholder en økning på 18 % for vann- og avløpsavgiften samt en estimert økning på rundt 4% for renovasjonsgebyret.

Budsjettet for 2025 er satt til 11 800 000.

Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energi- og fyringskostnader

Energi- og fyringskostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med kr 15 000 000 for 2025.

### Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2025 er kr 1 900 000.

### Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 04.05.2025 på 5,23%.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget.

For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 01.05.2025)

Driftskonto 0,40 % p.a.

Sparekonto 3,55 % p.a.

## **Honorarer**

Styregodtgjørelse for perioden 2024-2025

kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2024-2025

kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2024-2025

kr 60 000

Prosjekthonorar for perioden 2024-2025

Kr 400 000

## **Forretningsførerhonorar**

Budsjettet forretningsførerhonorar for 2025 er kr 629 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025, totalt kr 176 400.

## **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 2025.

Driften i 2025 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2025.

Med utgangspunkt i de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler øker og gir borettslaget god likviditet i 2025.

Styret vil tilstrebe å reforhandle avtaler for å redusere kostnader på tjenester som borettslaget etterspør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.