

## Til andelseierne i Haugenstua Borettslag

Velkommen til generalforsamling

**Onsdag den 14. mai kl.18.00 på Haugen Skole**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Haugenstua Borettslag  
avholdes onsdag 14. mai 2014 kl. 18.00 på Haugen Skole

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensreglene vedr. dyrehold
- B) Endring av husordensreglene vedr. tilgang til vaskeri
- C) Betalingsvaskeri
- D) Bruksendring av fellesareal til boligareal
- E) Disponering av øremerkede midler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av trafikkutvalg

Oslo, 13.mars 2014  
Styret i Haugenstua Borettslag

Anne Lise Hamnes    Besim Zekiri    Olav Martin Bjørnsen

Syed Shabbir Hussain    Hans J Steen

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anne Lise Hamnes	Garver Ytteborgs Vei 109
Nestleder	Besim Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117
Styremedlem	Olav Martin Bjørnsen	Ole Brumms Vei 28
Styremedlem	Syed Shabbir Hussain	Garver Ytteborgs Vei 103
Styremedlem	Hans J Steen	Ole Brumms Vei 12
Varamedlem	Robert Berge Frugård	Ole Brumms Vei 42
Varamedlem	Mariann Munthe	Ole Brumms Vei 24
Varamedlem	Noreen Nawaz	Garver Ytteborgs Vei 123

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Anne Lise Hamnes	Garver Ytteborgs Vei 109
Besim Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117

##### Varadelegert

Olav Martin Bjørnsen	Ole Brumms Vei 28
Syed Shabbir Hussain	Garver Ytteborgs Vei 103

##### Valgkomiteen

Per Blomquist	Ole Brumms Vei 42
Bente Brunell	Ole Brumms Vei 14
Sabeha Gartit	Ole Brumms Vei 14
Dorota Gorski	Ole Brumms Vei 38
Shaista Sarfraz	Garver Ytteborgs Vei 123

#### Trafikkutvalg:

Faisal Javed	Ole Brums vei 2
Malcolm Bolton	Kongsvingerveien 10
Sayed Abbas Nasir	Ole Brumms vei 40

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Generelle opplysninger om borettslaget**

Borettslaget består av 882 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, og ligger i bydel 11 Stovner i Oslo kommune.

Adresse: Garver Ytteborgs vei 101- 139  
Ole Brumms vei 2 - 44

Gårds- og bruksnummer : Gnr 102 , bnr. 651 og 654

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten, kjøpt i 1986 er på 132 037 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 1 ansatt.

Det er et godt arbeidsmiljø og det er ikke meldt skader eller ulykker i 2013.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**Styrets arbeid**

Se *Orientering om borettslagets drift* på side 24.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 37 890 112. Driftsinntektene består av innkrevde felleskostnader på kr 33 875 514. Borettslaget har også inntekter fra utleie av garasjeplasser og parkeringsplasser på henholdsvis kr 1 381 908 og kr 920 848. Borettslaget har også en avtale med Telenor som gir en inntekt på kr 34 139. Dette er en avtale som fornyes automatisk og er en kompensasjon for antenner som er montert på tomten.

Andre inntekter på kr 1 677 703 er spesifisert i note 3.

## Kostnader

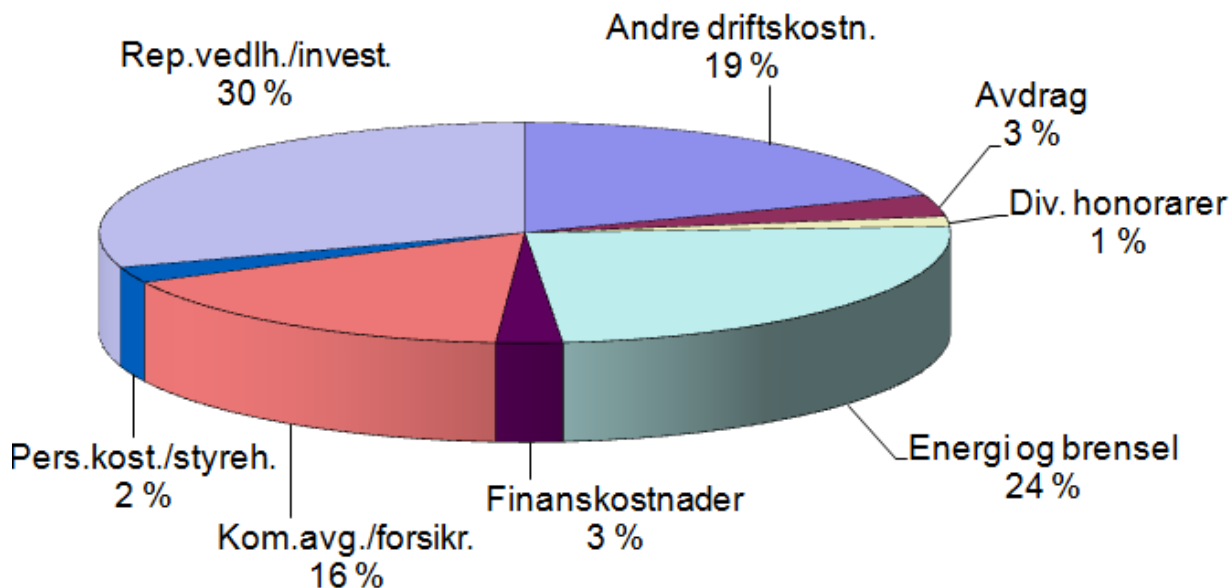
Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 36 675 867,-. Dette er kr 4 705 986 høyere enn tilsvarende tall for 2012. Årsaken til økningen er en betydelig økning i regnskapslinjen *drift og vedlikehold* og er detaljert beskrevet i note 8 og note 17 i årsregnskapet. Ved påbegynt utskiftning av heiser har kostnadene blitt løpende kostnadsført. Totalt er det skiftet ut heiser for kr 4 844 575 i 2013. Borettslaget har mottatt støtte på kr 1 000 000, noe som gjør at netto kostnad i regnskapet blir kr 3 844 575. Borettslaget har også opplevd en lekkasje på rørnettet fra Varmesentralen AS til Ole Brummsvei, Haugenstua og Haugenstua Senter. Totalt har reparasjon av denne lekkasjen kostet kr 577 500. Borettslaget har også valgt å utbedre varmekablene i trapp fra Garver Ytteborgsvei 111 til Garver Ytteborgsvei 113, samt veien fra barnehagen opp til Garver Ytteborgsvei 119. Asfaltering og utskiftning av varmekablene er belastet regnskapet for 2013 med kr 400 000. Brannvernssikring og utskiftning av brannslukkingsapparater har også medført ekstra kostnader i 2013.

## Resultat

Årets resultat på kr 501 005,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 6 098 299.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 27 535 000. Større vedlikehold slik som utskiftning av heiser, maling av samtlige 42 oppganger og utskiftning av belysning i oppgangene utgjør totalt kr 21 464 625.

Borettslaget budsjetterer med et underskudd på kr 18 116 568 for regnskapsåret 2014. Dette skal dekkes inn med låneopptak på kr 17 000 000. Det er viktig å presisere at borettslaget investerer for kr 21 464 625, men låner kun 17 000 000. Dette reflekterer en god betjeningsevne på lånene som trekkes opp vedrørende heisprosjektet. Borettslaget har også verdier som overstiger de bokførte verdiene i regnskapet. Finansiering for heisprosjektet er også sikret på gunstige rentebetingelser.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 240 689 fra 2013. Borettslaget har skiftet inngått avtale om forsikring med Gjensidige fra 1. januar 2014.

### Lån

Borettslaget har lån i Eika.

Lånet har flytende rente, 3,45% pr. dags dato.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med kr 14 640,- til kr 438 175.

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

**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 2014.

Driften i 2014 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak . Borettslaget har fått lånetilsagn på kr 43 000 000 til heisutbedring. Lånet kan utbetales i rater. Det er budsjettert med en utbetaling på kr 17 000 000 i 2014.

Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET TOKERUD SERVICESENTRAL OG TOKERUD VARMESENTRAL AS**

Borettslaget er medeier i sameiet Tokerud Sevicesentral, som er under avvikling, og Tokerud Varmesentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2013 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 13.03. 2014  
Styret i Haugenstua Borettslag

Anne Lise Hamnes/s/

Besim Zekiri/s/

Olav Martin Bjørnsen/s/

Syed Shabbir Hussain/s/

Hans J Steen/s/

Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag, som viser et overskudd på kr 501 005. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Haugenstua Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 4. april 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/

*Statsautorisert revisor*

## 388 HAUGENSTUA BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 868 633</b>	<b>5 731 431</b>	<b>6 868 633</b>	<b>6 098 299</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		501 005	2 432 166	4 917 000	-18 116 568
Tilbakeføring av avskrivning	18	328 192	234 348	102 000	330 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-368 992	-375 694	0	0
Fradrag for avdrag på langs.	21	-1 229 646	-1 151 260	-1 202 056	-1 272 968
Lånopptak					17 000 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 693	-1 658	0	0
Fradrag for redusert depositum		-2 200	-700		
Reduksjon langsiktig fordring		3 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-770 334</b>	<b>1 137 202</b>	<b>3 816 944</b>	<b>-2 059 536</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 098 299</b>	<b>6 868 663</b>	<b>10 685 577</b>	<b>4 038 763</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		9 694 402	8 171 866		
Kortsiktig gjeld		-3 596 103	-1 303 233		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 098 299</b>	<b>6 868 633</b>		

**388 - HAUGENSTUA BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	33 875 514	32 930 030	33 943 000	33 939 000
Garasjer	10	1 381 908	1 339 800	1 200 000	1 381 000
Parkeringsplasser	11	920 848	890 800	824 000	921 000
Antenneanlegg		34 139	33 751	34 000	34 500
Andre inntekter	3	1 677 703	123 359	120 000	2 000 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>37 890 112</b>	<b>35 317 740</b>	<b>36 121 000</b>	<b>38 275 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-513 052	-456 204	-532 000	-683 100
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	18	-328 192	-234 348	-102 000	-330 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 125	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-423 360	-423 360	-423 000	-438 000
Konsulenthonorar	7	-145 708	-236 171	-221 000	-426 000
Kontingenter		-176 200	-176 200	-176 000	-176 000
Drift og vedlikehold	8	-9 262 088	-6 645 628	-4 232 000	-27 535 000
Forsikringer		-2 146 005	-2 005 545	-2 400 000	-2 400 000
Kommunale avgifter	9	-4 248 169	-4 029 123	-4 163 000	-4 481 000
Garasjer	10	-328 464	-64 224	-420 000	-330 000
Parkeringsplasser	11	-210 452	-199 908	-250 000	-210 000
Kostnader sameie	27	-3 701 577	-3 656 859	-3 114 000	-3 100 000
Energi/fyring	12	-9 503 550	-8 653 207	-8 976 000	-9 900 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 448 181	-2 397 674	-2 551 000	-2 600 000
Andre driftskostnader	13	-2 827 119	-2 428 307	-2 279 000	-2 146 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-36 675 867</b>	<b>-31 969 881</b>	<b>-30 254 000</b>	<b>-55 169 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 214 245</b>	<b>3 347 859</b>	<b>5 867 000</b>	<b>-16 893 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	264 469	196 347	100 000	50 000
Finanskostnader	15	-977 710	-1 112 040	-1 050 000	-1 272 968
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-713 240</b>	<b>-915 693</b>	<b>-950 000</b>	<b>-1 222 968</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>501 005</b>	<b>2 432 166</b>	<b>4 917 000</b>	<b>-18 116 568</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		501 005	2 432 166		

**388 - HAUGENSTUA BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Rehabilitering	17	0	0
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	572 563	572 563
Andre varige driftsmidler	18	400 389	359 589
Aksjer og andeler	19	39 800	39 800
Øremerkede bankinnskudd	28	52 661	50 967
Langsiktige fordringer		43 579	46 579
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 687 796</b>	<b>75 648 303</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		298 874	10 124
Kortsiktige fordringer	20	1 288 431	762 249
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		2 814 501	1 365 590
Innestående i bank		0	11 550
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		5 292 597	6 022 353
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 694 402</b>	<b>8 171 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 382 198</b>	<b>83 820 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 881 * 100		88 100	88 100
Opptjent egenkapital		36 362 330	35 861 325
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>36 450 430</b>	<b>35 949 425</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	27 612 565	28 842 211
Borettsinnskudd	22	17 655 400	17 655 400
Annen langsiktig gjeld	23	67 700	69 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 335 665</b>	<b>46 567 511</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 261 683	1 090 486
Skyldig til offentlige myndigheter	24	30 072	23 191
Annen kortsiktig gjeld	25	1 304 348	189 556
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 596 103</b>	<b>1 303 233</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 382 198</b>	<b>83 820 168</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	26	92 425 400	49 425 400
Garantiansvar	27	1 413 480	730 022

OSLO, 13. mars 2014,

STYRET FOR HAUGENSTUA BORETTSLAG

ANNE LISE HAMNES/S/

OLAV MARTIN BJØRNSEN/S/  
HUSSAIN/S/

SYED SHABBIR

HANS J STEEN/S/

BESIM ZEKIRI/S/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-forningelse. 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**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	33 071 568
Trappevask	867 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>33 939 456</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-63 134
Trappevask	-808
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>33 875 514</b>

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

Smedstua, refusjon gavekort	2 427
Smedvollen, refusjon gavekort	2 427
Erstatning fra forsikringselskap	55 587
Statens Vegvesen, leie av parkeringsplasser	260 000
Utleieinntekter vaktmesterbolig (9mnd)	109 075
Diverse innbetalt bankkonto	71 615
Erstatning v/tvangssalg	12 000
Haugenstua Senter, refusjon VVS faktura	288 750
Husbanken tilskudd områdeutvikling	486 700
OBOS, miljøtilskudd	200 000
Prosjektstyring Bygg, tilbakeført avsatte fakturaer	189 124
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 677 703</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-329 773
Lønn rengjøringshjelp	-12 800
Påløpne feriepenger	-41 109
Arbeidsgiveravgift	-112 303
Pensjonskostnader	-7 730
AFP-pensjon	-3 506
Yrkesskadeforsikring	-2 712
Kantinekostnader	-549
Andre personalkostnader	-2 570
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-513 052</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,80 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 400 000.-.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 35 360.- jf. note 13. Dette beløpet inkluderer julegaver til ansatte i Tokerud Servicesentral SE og Tokerud Varmesentral AS samt styret i Haugenstua borettslag med underutvalg (37 gavekort a 500 kr) for 2012 og 2013 på kr 18 500. Bevertning til møter med mer utgjør totalt kr 16 860 og er noe lavere enn 2012.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.-.

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

Juridisk bistand	-31 031
OBOS	-28 360
OBOS Prosjekt AS	-3 256
Andre konsulentonorarer	-83 062
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-145 708</b>

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

Kostnadsføring Heisrehabilitering (note 17) prosjekt	-3 844 575
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 844 575</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 111 570
Drift/vedlikehold VVS	-1 074 393
Drift/vedlikehold elektro	-70 858
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-930 458
Drift/vedlikehold heisanlegg	-781 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-451 458
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-301 345
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-377 953
Kostnader leiligheter, lokaler	-117 591
Egenandel forsikring	-186 000
Kostnader dugnader	-14 347
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 262 088</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 376 599
Renovasjonsavgift	-1 871 570
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 248 169</b>

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

Leieinntekter	1 381 908
<b>KOSTNADER GARASJER</b>	
Forsikring	-53 995
Rep./vedlikehold	-87 422
Administrasjon	-8 300
Elektrisk energi	-37 854
Reduksj.leie (ledige garasjer)	-140 893
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-328 464</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>1 053 444</b>



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

Leieinntekter	920 848
---------------	---------

**UTGIFTER PARKERINGSPLASSER**

Rep./vedlikehold	-3 291
------------------	--------

Administrasjon	-8 300
----------------	--------

Reduksj.leie (ledige parkeringsplasser)	-198 861
---	----------

<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS</b>	<b>-210 452</b>
--------------------------------------	-----------------

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>710 397</b>
------------------------------	----------------

**NOTE: 12****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-910 380
------------------	----------

Varmesentralen	-8 593 170
----------------	------------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 503 550</b>
----------------------------	-------------------

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

Storsøppel henting og deponering	-538 731
----------------------------------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-366 749
-----------------------------	----------

Kopimaskin og tonere	-43 150
----------------------	---------

Driftsmateriell (maling uteområdene)	-25 326
--------------------------------------	---------

Lyspærer og sikringer	-65 382
-----------------------	---------

Renhold ved firmaer	-1 137 466
---------------------	------------

Sikkerhetstjenester Securitas	-320 901
-------------------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-5 565
--------------------------	--------

Leie av postboks	-990
------------------	------

Kopieringsmaterieell (årsberetning)	-25 452
-------------------------------------	---------

Trykksaker (Herolden til beboere)	-3 463
-----------------------------------	--------

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-250
-------------------------------------	------

Møter, kurs, oppdateringer (ny hjemmeside)	-3 000
--	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-35 360
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-82 372
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-3 771
------------------	--------

Telefon (heisalarmer)	-73 640
-----------------------	---------

Porto	-71 796
-------	---------

Vedlikehold biler/maskiner (jordfreser til parsell)	-1 258
---	--------

Bilgodtgjørelse	-449
-----------------	------

Reisekostnader	-95
----------------	-----

Bank- og kortgebyr	-9 382
--------------------	--------

Velferdskostnader (Seniorklubben og Stig skolekorps)	-12 571
--	---------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 827 119</b>
----------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 693
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	5 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	220 244
Andel renter Tokerud Servicesentral	36 890
Andre renteinntekter	58
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>264 469</b>

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

Renter lån i Eika Boligkreditt	-975 733
Termingebyr lån i Eika Boligkreditt	-729
Renter og provisjon kassekreditt	-547
Andel renter Tokerud Servicesentral	-46
Andre rentekostnader	-655
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-977 710</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1969	66 153 000
Kostpris/Bokf.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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1102.

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

**NOTE: 17****REHABILITERING**

OBOS Prosjekt Prosjektledelse	570 143
ThyssenKrupp Elevator As	4 248 346
Oslo kommune, gebyrer o.a.	26 086
Offentl.tilskudd Oslo Kommune	-1 000 000
Kostnadsføring prosjekt i 2013	-3 844 575
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

**NOTE: 18****VARIGE DRIFTSMIDLER**

InternTV	
Tilgang 1991	30 406
Avskrevet tidligere	-30 405
Kopieringsmaskin	
Tilgang 1998	37 815
Avskrevet tidligere	-37 814

			1
PC med utstyr			
Tilgang 2009	34 500		
Tilgang 1999	26 002		
Avskrevet tidligere	-60 501		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2009	20 913		
Avskrevet tidligere	-20 912		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2009	34 244		
Avskrevet tidligere	-34 243		
			1
Vaskemaskin (8 stk)			
Tilgang 2011	327 353		
Avskrevet tidligere	-218 236		
Avskrevet i år	-109 116		
			1
Vaskemaskin (7 stk)			
Tilgang 2012	241 391		
Avskrevet tidligere	-80 463		
Avskrevet i år	-80 463		
		80 465	
Tørkeskap			
Tilgang 2012	134 303		
Avskrevet tidligere	-44 767		
Avskrevet i år	-44 767		
		44 769	
Tørkeskap			
Tilgang 2013	109 428		
Avskrevet i år	-36 475		
		72 953	
Tørkeskap			
Tilgang 2013 (desember)	21 904		
Avskrevet i år	0		
		21 904	
Tørkeskap			
Tilgang 2013 (desember)	65 545		
Avskrevet i år	0		
		65 545	
Vaskemaskiner			
Tilgang 2013	172 116		
Avskrevet i år	-57 371		
		114 745	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>400 389</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-328 192</b>	

**NOTE: 19****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral AS. 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: 20****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesak 29268	17 327
Utlegg feilføring	3 587
Diverse depositum	150
Skattetrekk overført OBOS	4 909
Tokerud Varmesentral, februar 2014	1 183 149
Securitas, 1 kvartal 2014	78 819
Aker Avis 2014	490
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 288 431</b>

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,45%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-31 770 000
Nedbetalt tidligere	2 927 788
Nedbetalt i år	1 229 646
	-27 612 566

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 612 566</b>
------------------------------------	--------------------

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

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 655 400</b>

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

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-42 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 700</b>

**NOTE: 24****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-13 651
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 421
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-30 072</b>

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

Feriepenger	-41 108
Uavregnet leie (korrigeres januar)	-722
Tokerud Servicesentral, Tilleggsarbeid desember	-7 512
Tokerud Varmesentral, avregning 2013	-1 098 170
Tokerud Servicesentral, avregning 2013	-156 836
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 304 348</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	17 655 400
Pantelån:	27 612 565
<b>TOTALT</b>	<b>45 267 965</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 27****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 64,33 % av Tokerud Servicesentral AS.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Tokerud Servicesentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Tokerud Servicesentral og utgjør kr 1 413 480.-.

Selskapets andel i Tokerud Servicesentral vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Tokerud Servicesentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Posten består av:

Andel kostnader sameie	3 322 477
Fakturert timer "rødlapper" o.a.	134 870
Andel av kollektiv pensjon	244 230
<b>Til sammen</b>	<b>3 701 577</b>

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 28****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## 4. FORSLAG

### A) **Endring av husordensreglene vedrørende dyrehold**

Dagens vedtatte husordensregler i Haugenstua borettslag begrenser mulighet for kjæledyr til enten 1 hund eller 1 katt per leilighet. Styret foreslår å justere husordensreglene på dette punktet.

Tekst om dyrehold i borettslagets husordensregler endres til følgende:

"Det er tillatt å holde 2 hunder eller 2 katter. Dette må registreres hos styret/daglig leder. Ved overtredelse kan styret forlange at beboerne kvitter seg med hund eller katt."

Generalforsamlingen vedtar å tillate inntil 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt.

#### **Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen vedtar å tillate inntil 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt.

### B) **Endring av husordensreglene vedrørende tilgang til vaskeri**

Hei, det er kanskje på tide å se litt nærmere på tilgangen i vaskeriene, med tanke på dagene de holdes stengt. Jeg tenker på påskeaften, pinseaften (som alltid faller på lørdag), julaften og nyttårsaften. Disse 4 dagene er ikke definert som helligdager.

Julaften og nyttårsaften, dersom de ikke faller på en søndag, (bevegelige) bør være åpent som lørdag, det burde være greit. I strømstyringssystemet til vaskeriene representerer en endring intet problem idet "lørdag" allerede er definert og enkelt kan inkludere de nevnte dagene.

Med vennlig hilsen

Bente Brunell, Ole Brummsvei 14

#### **Styrets innstilling:**

Styret vil opprettholde nåværende vasketider.

### C) **Betalingsvaskeri**

Borettslagets vaskerier består av en omfattende maskinpark: Vaskemaskiner, tørkeskap og tørketromler. Svært mange er av eldre dato og må skiftes ut de neste årene. Dette er en kostnad i millionklassen.

Styret har i tillegg merket seg at det kommer inn påstander om at enkelte beboere benytter borettslagets vaskerier til kommersiell virksomhet, samt at det er en ukentlig gjenganger at beboere klager over at andre beboere ikke rydder og vasker etter seg når de har benyttet fellesvaskeriet.

Styret ønsker av den grunn å fremme forslag om innføring av betalingsvaskeri. Da vil de som benytter fellesvaskeriet betale etter bruk, muligheter for å benytte fellesvaskeriene til kommersiell virksomhet vil bortfalle, og når det kommer klager på at fellesvaskeriet ikke er rengjort vil man kunne dokumentere hvem som har benyttet vaskeriet sist og dermed ha muligheten til å følge opp dette med den beboer dette gjelder. Inntektene fra fellesvaskeriet vil i sin helhet gå til reparasjon av maskiner og innkjøp av nye maskiner: fellesvaskeriet vil bli selvfinansierende, hvor kun de som benytter fellesvaskeriene vil betale for driften av disse.

**Styrets innstilling:**

Betalingsvaskeri innføres i Haugenstua borettslag.

**D) Bruksendring av fellesareal til boligareal.**

Styret i Haugenstua borettslag har brukt mye ressurser på å følge opp fellesarealene i borettslaget, ikke minst gjelder dette lekerommene. Tilbakemeldinger vi har fått fra oppgangstillitsvalgte og beboere tilsier at disse ikke benyttes i særlig grad og man ser en stadig økende tendens til hærverk. Styret vurderer at det er lite hensiktsmessig å inneha arealer som ikke blir benyttet.

Styret ønsker at ordningen med lekerom avvikles. Videre ber styret Generalforsamlingen om aksept for at disse rommene bygges om til leiligheter og legges ut for salg. Fordelen for borettslaget vil være at leilighetene vil bringe inn faste månedlige inntekter til inndekning av felleskostnader.

Når Haugenstua borettslag nå er inne i en fase hvor det investeres mye i nødvendig vedlikehold og oppgradering, vil salgsinntektene minske behovet for låneopptak. Samtidig vil felleskostnadene da bli fordelt på flere beboere. Det vil bli sett på flere alternativer som fremlegges for Generalforsamlingen i 2015.

**Styrets innstilling:**

Styret ber om aksept til å se på bruksendring fra fellesareal til boligareal. Dette gjennomføres for den delen av borettslagets fellesareal som kan frigjøres. Endelig utforming presenteres og vedtas på Generalforsamling i 2015.

**E) Disponering av øremerkede midler**

Balanseregnskapet for Haugenstua borettslag har en post på kr. 52.661,- som er avsatt av et tidligere styre til vedlikeholdsarbeid. Det gjennomføres nå et større vedlikeholdsprosjekt i borettslaget: utskiftning av heiser. Styret ønsker å disponere det avsatte beløpet inn mot dette prosjektet. Dette kan ikke gjøres uten at Generalforsamlingen fatter vedtak om dette.

**Styrets innstilling:**

Avsatt beløp stort kroner 52.661,- disponeres inn mot pågående vedlikeholdsprosjekt vedrørende utskiftning av borettslagets heiser.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Mariann Munthe	Ole Brumms vei 24
----------------	-------------------

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

Olav Martin Bjørnsen	Ole Brumms vei 28
Abdul Rashid Saleemi	Ole Brumms vei 26

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Besim Zekiri	Garver Ytteborgs vei 117
Hans Jørgen Steen	Ole Brumms vei 12

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

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| 1. Robert Berge Frugård | Ole Brumms vei 42 |
| 2. Faisal Javed         | Ole Brumms vei 2  |

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

Bente Brunell	Ole Brumms vei 14
Dorota Gorski	Ole Brumms vei 38
Per Otto Blomquist	Ole Brumms vei 42

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Besim Zekiri	Garver Ytteborgsvei 117
Abdul Rashid Saleemi	Ole Brumms vei 26

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Olav Martin Bjørnson	Ole Brumms vei 28
Hans Jørgen Steen	Ole Brumms vei 12

**F. Som trafikkutvalg foreslås:**

Malcolm Bolton	Kongsvingerveien 10, 2040 Kløfta
Faisal Javed	Ole Brumms vei 2
Syed Nasir Abbas	Garver Ytteborgs vei 127

Oslo, 17.02.2014

I valgkomiteen for Haugenstua Borettslag

Per Blomquist/s/    Bente Brunell /s/    Sabeha Gartit/s/

Dorota Gorski/s/    Shaista Sarfraz/s/

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Året 2013 har vært startskuddet for å realisere prosjekter som har vært planlagt en stund. Over en periode har Haugenstua borettslag kuttet kostnader og effektivisert innkjøp av varer og tjenester. Dette er gjort for å være bedre rustet til å kunne påta seg større nødvendige vedlikeholdsprosjekter som har vært i planleggingsfasen. Nedenfor følger en punktvis gjennomgang av prosjekter og avtaler som har vært av vesentlig betydning gjennom 2013.

### UTSKIFTNING AV HEISER

I denne styreperioden har det vært flere pågående arbeider. Det mest omfattende, både når det gjelder økonomi og som har berørt den enkelte beboer, har vært skifte av heis. Prosjektet ble påbygd medio oktober 2013 og er under ledelse av OBOS Prosjekt AS v/Heisekonsulenten AS og med ThyssenKrupp Elevator AS som leverandør. Det er utarbeidet en fremdriftsplan over hvor og når det skiftes heiser i den enkelte blokk. Rekkefølge for skifte av heiser er utarbeidet etter behov – det vil si de heisene hvor det har vært flest problemer vil bli skiftet først.

Fremdriftsplan for utskiftning av heiser ligger synlig på [www.haugenstua.no](http://www.haugenstua.no). Bytte av heis har hatt streng oppfølging med bygge møter hver 14 dag for å kunne ta tak i oppdukkende problemstillinger både heisteknisk og ikke minst med tanke på beboernes sikkerhet. De berørte blokkene har blitt varslet i god tid, ikke bare gjennom fremdriftsplanen som er lagt ut på borettslagets web side, men også gjennom skriv til den enkelte beboer, samt oppslag i de aktuelle oppgangene. Dette for at den enkelte beboer skal kunne iverksette nødvendige tiltak når heisen er ute av drift i de 8 ukene det tar å bytte heis. Arbeidet vil gå over en periode på tre år. Så langt har heisprosjektets fremdrift, både rent bygningsteknisk og økonomisk holdt seg innenfor de planlagte rammene.

### BRANNVERN - ETABLERING AV BRANNSENTRALER

Brannvern har vært et prioritert felt dette året. Det er installert brannsentraler i hver oppgang med tilhørende optiske varslere i annenhver etasje. Dette får bedre å ivareta brannsikkerhet i borettslaget. Det skal være byttet brannslukningsutstyr i samtlige leiligheter, samt at batteriet i brannvarslerne er byttet. Styret har benyttet Norsk Brannvern når det gjelder kartlegging av behov i borettslaget, bytte av brannslukkere og sjekk av brannvarslere. Den største utfordringen som gjenstår på dette området er holdningen hos den enkelte beboer når det gjelder ryddighet utenfor egen utgangsdør samt frie rømningsveier på balkongene. Styret vil anmode samtlige beboere om å fjerne gjenstander som hensettes i fellesområdene, da disse vil bli fjernet av vaktmester.

### BELYSNING

Belysning har vært en prioritert sak for styret. Følgende leverandør ble valgt for dette prosjektet - Nexus AS. I etterkant av at heisene ferdigstilles vil det bli byttet lysarmatur ved inngangspartiene, på baksiden av blokkene, oppover i etasjene og i fellesarealene som eksempelvis bodområdene og vaskeriet. Ved inngangspartiet og på baksiden av blokkene vil lyset slå seg på ved skumring/mørke og være avslått på dagtid. Dette vil gi større trygghet ute og være besparende over tid. Styret regner med at tilbakebetalingstiden er mellom 7 og 10 år.

### MALING AV OPPGANGENE

Når heiser og belysning er på plass vil oppgangene bli malt. Dette for å avslutte arbeidet med oppgangene og gi det et helhetlig preg. Etter en anbudsrunde er Malerhuset AS valgt som leverandør for dette arbeidet.

### GANGVEI OG TRAPPER

Under rørarbeider i 2012 ble varmekablene kuttet i bakken opp til GY 119. Varmekablene ble reparert og ny asfaltering gjennomført sommeren 2013. Styret besluttet samtidig å reparere kablene i trappa ned til GY 111. En god anbudsprosess sikret at kostnadsrammen for dette prosjektet ble holdt innenfor forsvarlige rammer.

### RØRBRUDD I VARMESENTRALEN

Det ble oppdaget en lekkasje på røret som går fra Varmesentralen AS til Ole Brumms vei og Haugenstua Senter. Dette medførte til at rørene måtte skiftes ut, noe som medførte en betydelig kostnad. Dette var noe styret ikke hadde budsjettet eller forutsett. Den totale kostnaden for dette beløp seg til nesten 800 000 kr. Denne kostnaden vil bli delt 50/50 mellom Haugenstua borettslag og OBOS Forretningsbygg.

### GARASJEANLEGGET (P-HUS)

Styret har mottatt tilstandsvurdering på garasjeanlegget og vurdert denne. Det vil bli iverksatt tiltak for å rehabilitere garasjeanlegget. Det er primært armering i betongen som må sikres, og nødvendige tiltak vil bli implementert gjennom 2014. Styret vil samtidig se på belysningsalternativer for garasjeanlegget.

### FORPROSJEKTER 2014/15

Under Generalforsamlingen i 2013 fikk styret aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er nå påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt. Konkrete forslag vil bli fremlagt for Generalforsamlingen i 2015.

### BYTTE AV LEVERANDØRER OG NYE AVTALER

Styret i Haugenstua borettslag har årlig en gjennomgang av avtaler med ulike leverandører. Der man ser at det er behov for det vil kontrakten bli reforhandlet eventuelt avsluttet, og nye leverandører opprettet. Det hvor det i løpet av 2013 har vært endringer er på følgende områder.

### VAKTMESTERTJENESTER

Tokerud Service Sentral (TSS) opphørte fra og med 1 februar 2014. Dette medførte en vesentlig innsparinger for Haugenstua borettslag. De ulike borettslagene som var tilknyttet TSS valgte forskjellige ordninger for håndtering av vaktmestertjenester fremover. Haugenstua borettslag har valgt å inngå en avtale med Bygårdsservice AS om leveranse av vaktmestertjenester. Borettslaget kjøper med tjenester av et privat selskap, og har dermed ingen arbeidsgiverforpliktelser for de personene som utfører vaktmesteroppgaver i borettslaget.

Etter overenskomst med de andre sameiene i TSS har Haugenstua sikret eierskap til sin andel av maskinparken som TSS benyttet. Eiendelene har en verdi på opp mot kr. 600 000,-. Disse vil leies ut til Bygårdsservice AS, og Haugenstua borettslag vil således ikke ha vedlikeholdsforpliktelser på maskinparken som nå er i borettslagets eie.

## STORSØPPEL

Fjerning av storsøppel fra søppelrom er en kostbar affære for borettslaget. Søppelrommet er pr 1 januar 2014 åpent en gang i måneden og blir tømt på forhåndsgitte datoer. Dersom man har behov for å benytte rommet utover anvist dato henvender man seg til oppgangstillitsvalgt for å låne nøkkel. Gjenstander skal ikke settes utenfor døren. Ny leverandør for storsøppel fra og med 1. februar 2014 er Kompisen Transport. Dette er gjort for å spare penger på en avtale som i utgangspunktet er meget kostbar.

## FORSIKRING

Forsikring er gjenstand for reforhandling hvert år. Her ble det innhentet tilbud fra fire leverandører og valget falt til slutt på Gjensidige grunnet pris og dekning på forsikringene. Fra 1. januar 2014 er Gjensidige det forsikringskonseptet som borettslaget benytter.

## RENGJØRINGSFIRMA

Fra 1. februar 2014 byttet borettslaget rengjøringsfirma til Centrum Vinduspuss og Rengjøringsbyrå. Dette medførte vesentlige besparelser for borettslaget sammenlignet med tidligere avtale og er et ledd i å holde kostnadsnivået i sjakk over tid slik at en enklere kan finansiere fremtidig vedlikehold.

## CANAL DIGITAL

Haugenstua Borettslag inngikk i 2013 et 3-årig samarbeid med Canal Digital. Som motytelse til denne avtalen fikk borettslaget vederlagsfritt installert fibernett. Alle borettslagets andelseiere fikk TV og internett via fiber før sommeren 2013, noe som har gjort det mulig for våre beboere å bestille de nyeste tjenestetilbudene til Canal Digital som krever fibernett. Borettslagets avtale med Canal Digital sikrer alle beboere en grunnleggende tilgang til TV-kanaler og en helt habil internettlinje. De som har behov for utvidede tjenester kan bestille oppgradering av begge disse tilbudene

## WEB SIDE

Det er etablert en ny webside for borettslaget. Grunnarbeidet med den nye nettsiden ble gjennomført fra forsommeren 2013 og gjennom høsten, og den nye nettsiden ble tatt i bruk fra november 2013. Styret har valgt å ta i bruk en standardisert nettsideløsning som driftes av OBOS. En del av informasjonen blir lagt ut automatisk på nettsidene, og for nye andelseiere som flytter hit fra andre borettslag i OBOS vil sideoppsettet være gjenkjennelig og enkelt å navigere i. Nettsideansvarlig i styret har også hatt fokus på at det skal være så enkelt som mulig å finne frem på nettsidene, slik at våre beboere skal finne den informasjonen de ønsker. Den nye nettsiden benytter samme nettadresse som tidligere - [www.haugenstua.no](http://www.haugenstua.no)

Parkeringsutvalget har fortsatt sine egne nettsider og vil på sikt inngå i borettslagets nettsideløsning.

## SALG AV TJENESTELEILIGHET

Tjenesteleilighet i Garver Ytteborgsvei 123 ble solgt for 50 000 kr over takst. Disse midlene blir brukt for finansiering av pågående prosjekter.

## GUINNESS REKORDBOK

Lørdag den 11. januar 2014 ble avslutningen av det mangeårige prosjektet "Områdeløftet på Haugenstua" markert på Verdenshuset Haugenstua. Blant de mer oppsiktsvekkende av disse prosjektene er kunstverket " Storstua på Haugenstua", som etter at det ble satt opp i september 2011 nå har fått plass i Guinness Rekordbok som verdens største

lampe. Kunstnerne Fredrik og Martin Raddum, bydel Stovner og Haugenstua Borettslag fikk overrakt diplom for denne rekorden. Robert Berge Frugård var borettslagets representant ved denne markeringen.

### **Styret**

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang på baksiden av blokka) med kontortid tirsdag, onsdag og torsdag mellom kl. 12.00 og kl. 14.00. Styrerrommet har telefon 22 10 20 39, faks 22 21 75 04.

Daglig leder kan treffes på tlf. 22 10 20 39, e-post: haugenstua@styrerrommet.net. Fra og med 01.01.2013 er det innført styrevakt kun første onsdag i måneden. Åpningstid er som tidligere fra kl 1800 – 1900. Se borettslagets hjemmeside på [www.haugenstua.no](http://www.haugenstua.no) for ytterligere informasjon.

## **RETNINGSLINJER**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 22 10 24 10 eller 905 20 631.

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

### **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Securitas har ansvar for daglige runder og åpning samt lukking av bommene. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 97 10 70 .

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Centrum Renhold og Vinduspuss AS vedrørende renhold av Borettslagets fellesarealer.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser ute og garasjeplasser inne som leies ut til beboerne. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med daglig leder i kontortiden eventuelt når parkeringsutvalget har åpningstid tirsdager kl. 18:00-19:00. Det er kun anledning til å leie en uteplass og en garasjeplass pr. leilighet, under forutsetning av at husstanden har 2 biler.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

### **Vaskeri**

Det er fellesvaskeri i hver oppgang og disse skal benyttes i henhold til gjeldende regler. Lås til tavlen i vaskeriet fås kjøpt hos daglig leder eller vaktmester.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82805190. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til daglig leder eller Bygårdsservice som melder den videre til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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 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 bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**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 02333.

**Telefoni og bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

**Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

**Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leilighet eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett [www.los.no](http://www.los.no).)

Spørsmål utover dette rettes direkte til LOS AS

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

Generelt vil styret få bemerke at det nå er ca 45 år siden bygningene ble reist, og til tross for en tett oppfølging gjennom årene må beboerne forvente at det vil være behov for utbedring og rehabilitering på flere områder i årene som kommer. Styret vil gjennom sitt styringsverktøy bidra med en forutsigbarhet og utarbeide en langtidsplan hvor utbedring og rehabilitering inngår. Dette vil bli presentert beboerne i god tid før Generalforsamlingen fatter vedtak.