

## **Til andelseierne i Øvre Haugen Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling torsdag 4. mai 2017 kl. 18.00 på Haugen skole**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 velge det styret som skal forvalte Øvre Haugen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

Protokollen legges ut på borettslagets hjemmeside. De som ønsker det kan få den ved henvendelse til forvaltningskonsulenten.

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Øvre Haugen Borettslag  
avholdes torsdag 4. mai 2017 kl. 18.00 på Haugen skole, samlingsalen**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Utsatt sak fra ekstraordinær generalforsamling

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.03.2017  
Styret i Øvre Haugen Borettslag

Tove Forseth /s/   Bjørnar Kristiansen /s/   Øystein Grinna /s/

Bjørn Justad /s/   Unni Løvhaug /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tove Forseth	Maria Dehli Vei 15
Nestleder	Bjørnar Kristiansen	Maria Dehli Vei 35
Styremedlem	Øystein Grinna	Maria Dehli Vei 19 A
Styremedlem	Bjørn Justad	Maria Dehli Vei 29 A
Styremedlem	Unni Løvhaug	Maria Dehli Vei 37
Varamedlem	Andreas Eikeland	Maria Dehli Vei 35
Varamedlem	Glenn Slydal Johansen	Maria Dehli Vei 35
Varamedlem	Tommy Daniel Lotara	Maria Dehli Vei 37
Varamedlem	Kari Mathisen	Maria Dehli Vei 17 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tove Forseth Maria Dehli Vei 15

#### Varadelegert

Bjørnar Kristiansen Maria Dehli Vei 35

### Valgkomiteen

Berit Elin Korsmo, Joakim Walstad og Sigurd Lydersen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Øvre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 293 andelsleiligheter.

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951558931, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Maria Dehli Vei 15-37

Gårds- og bruksnummer :  
104 73

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 130 m<sup>2</sup>.

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.

Øvre Haugen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 12 672 691,-.

Dette er kr 153 309,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen gamle lokaler har stått med leie deler av året. Beløpet er ført internt i borettslaget – se tomme leieforhold. Disse lokalene egner seg ikke lenger for utleie og leien er nå satt til kr 0,-. Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for bomplassering.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 10 443 004,-.

Dette er kr 457 404,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeidet som er igangsatt med bytte av stoppekraner.

#### **Resultat**

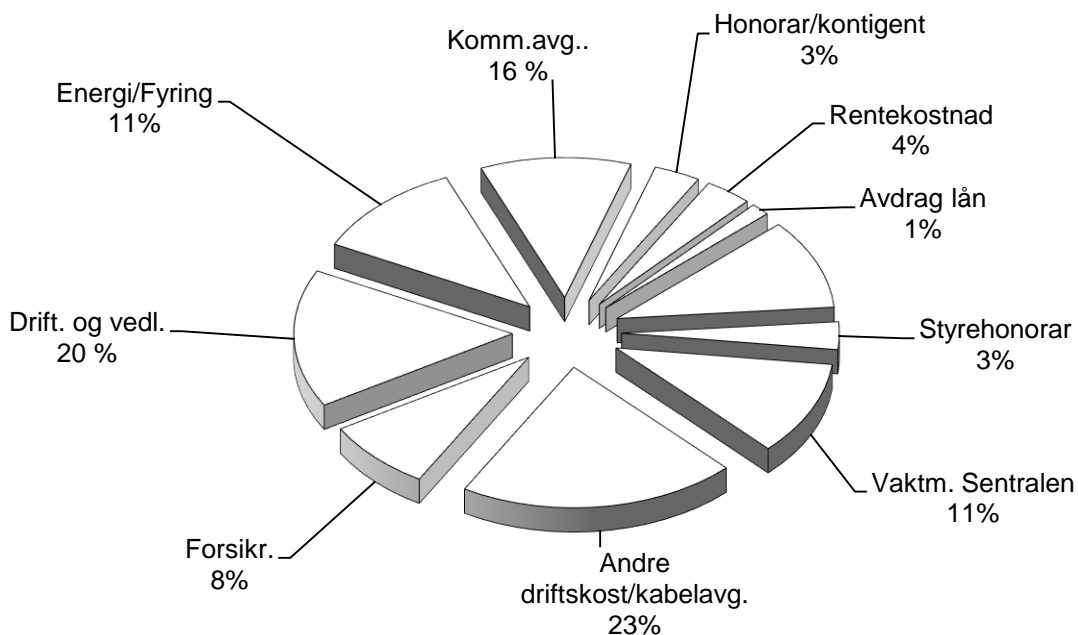
Årets resultat på kr 1 869 204,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 794 516,- 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 1 074,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Haugen Borettslag.

### Lån

Øvre Haugen Borettslag har lån i OBOS Boligkredit AS.

Flytende rente, 2,25 %.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med kr 4787,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

**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 2017.

Driften i 2017 forutsetter ingen nye låneopptak. Felleskostnadene ble øket med 5 % fra februar 2017.

De økte felleskostnadene i 2017 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2016 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.

Fordring mot vaktmestersentralen i balansen er i henhold til eierandel.

Det er bestemt å gjennomføre avregning etter forbruk. Det vil således bli en justering med virkning i 2017.

Oslo, 20.03.17.2017

Styret i Øvre Haugen Borettslag

Tove Forseth /s/   Bjørnar Kristiansen /s/   Øystein Grinna /s/  
Bjørn Justad /s/   Unni Løvhaug /s/



Til Generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon med forbehold*

Vi har revidert Øvre Haugen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 869 204. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av forholdet omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjon med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*

Borettslaget har ikke medtatt siste justering på avregning for sin andel av Furuset Vaktmestersentral. Justering av avregning mot Furuset Vaktmestersentral påvirker regnskapslinjene Kostnader sameie, Andel egenkapital i fellesanlegg og Kortsiktige fordringer. Borettslagets dokumentasjon indikerer at dersom siste justering av avregning hadde vært medtatt i årets regnskap, ville Kostnader sameie blitt redusert med kr 460 117, Andel egenkapital i fellesanlegg blitt redusert med kr 67 388 og Kortsiktige fordringer blitt økt med kr 527 505. Dette ville medført at årsresultat og egenkapital ville blitt forbedret med kr 460 117.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen



## Uavhengig revisors beretning - 2016 – Øvre Haugen Borettslag

inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er





Uavhengig revisors beretning - 2016 – Øvre Haugen Borettslag

tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. mars 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 432 ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 035 012</b>	<b>4 746 171</b>	<b>2 035 012</b>	<b>3 794 516</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 869 204	-2 224 715	2 407 400	2 791 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	228 744	237 577	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-600 262	-545 373	-594 000	-618 000
Reduksjon langsiktig fordring		0	269 665	0	0
Endring EK i fellesanlegg	23	261 818	-449 313	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 759 504</b>	<b>-2 711 159</b>	<b>1 813 400</b>	<b>2 173 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 794 516</b>	<b>2 035 012</b>	<b>3 848 412</b>	<b>5 967 916</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 099 503	2 531 330		
Kortsiktig gjeld		-304 987	-496 318		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 794 516</b>	<b>2 035 012</b>		

## 432 - ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 432 614	12 444 034	12 596 000	13 072 000
Antenneanlegg		103 138	101 022	100 000	100 000
Andre inntekter	3	136 939	135 158	130 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 672 691</b>	<b>12 680 214</b>	<b>12 826 000</b>	<b>13 302 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-79 632	-122 304	-108 000	-85 000
Styrehonorar	5	-340 000	-290 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	15	-228 744	-237 577	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 750	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-51 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-219 405	-215 105	-220 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-76 991	-36 782	-50 000	-50 000
Kontingenter		-58 600	-58 600	-58 600	-58 600
Drift og vedlikehold	8	-2 196 672	-6 294 557	-1 700 000	-2 000 000
Forsikringer		-869 818	-842 787	-860 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-1 697 062	-1 689 367	-1 697 000	-1 697 000
Kostnader sameie		-1 154 273	-1 118 202	-1 320 000	-1 100 000
Energi/fyring	10	-1 209 826	-1 031 371	-1 030 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 111 781	-1 081 527	-1 092 000	-1 116 000
Andre driftskostnader	11	-1 190 075	-1 404 363	-1 500 000	-1 500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 443 004</b>	<b>-14 484 042</b>	<b>-9 985 600</b>	<b>-10 156 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 229 687</b>	<b>-1 803 828</b>	<b>2 840 400</b>	<b>3 145 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 078	58 068	0	0
Finanskostnader	13	-374 561	-478 954	-433 000	-354 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-360 483</b>	<b>-420 887</b>	<b>-433 000</b>	<b>-354 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 869 204</b>	<b>-2 224 715</b>	<b>2 407 400</b>	<b>2 791 400</b>

## Overføringer:

Til opptjent egenkapital

1 869 204

Fra opptjent egenkapital

2 224 715

**432 - ØVRE HAUGEN BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	44 400 000	44 400 000
Tomt		1 747 490	1 747 490
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	187 495	449 313
Andre varige driftsmidler	15	1 143 726	1 372 470
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 478 711</b>	<b>47 969 273</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 500	0
Kortsiktige fordringer	16	524 557	113 603
Driftskonti OBOS-banken		1 798 979	879 078
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 875
Sparekonto OBOS-banken		1 773 467	1 512 774
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 099 503</b>	<b>2 531 330</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 578 214</b>	<b>50 500 603</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 293 * 100		29 300	29 300
Opptjent egenkapital		26 578 851	24 709 647
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 608 151</b>	<b>24 738 947</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 983 376	16 583 638
Borettsinnskudd	18	8 676 700	8 676 700
Annen langsiktig gjeld	19	5 000	5 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 665 076</b>	<b>25 265 338</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		299 626	453 024
Skyldig til offentlige myndigheter	20	420	34 153
Påløpte renter		1 965	2 181
Annen kortsiktig gjeld	21	2 976	6 960
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>304 987</b>	<b>496 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 578 214</b>	<b>50 500 603</b>
Pantstillelse	22	31 676 700	31 676 700
Garantiansvar	23	4 709 695	1 165 890

Oslo, 20.03.2017,

STYRET I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Tove Forseth /s/  
Unni Løvhaug /s/

Øystein Grinna /s/

Bjørn Justad /s/  
Bjørnar Kristiansen /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.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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-foringelse. 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	11 785 824
Parkeringsleie	9 000
Lokaler	574 740
Leie tidl.år	-750
Kabel-TV	183 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 552 614</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-3 600
Lokaler	-114 950
Kabel-TV	-1 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 432 614</b>

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

Kortterminal/bom	118 624
Lokale-/lagerleie	3 500
Garasjekort	1 750
Salg av nøkler	215
Portåpnere	8 250
TAG	4 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>136 939</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 800
Påløpte feriepenge	-2 976
Arbeidsgiveravgift	-51 856
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-79 632</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 2015/2016, og er på kr 340 000.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 13 843, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

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

OBOS	-18 561
OBOS Prosjekt AS	-52 555
Andre konsulenthonorarer	-5 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-76 991</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-369 215
Drift/vedlikehold VVS	-600 183
Drift/vedlikehold elektro	-70 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-736 389
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 255
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-174 050

Egenandel forsikring	6 500
Kostnader dugnader	-3 191
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 196 672</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 191 189
Renovasjonsavgift	-505 873
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 697 062</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-429 835
Strøm oljefyr el.bereder	-779 991
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 209 826</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-235 190
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 312
Driftsmateriell	-8 871
Lyspærer og sikringer	-17 092
Vakthold	-485 085
Renhold ved firmaer	-336 815
Andre fremmede tjenester	-5 172
Kontor- og datarekvisita	-8 110
Trykksaker	-17 338
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 843
Andre kontorkostnader	-6 777
Telefon, annet	-5 329
Porto	-15 489
Bank- og kortgebyr	-1 420
Velferdskostnader	-2 781
Konstaterte tap	-2 553
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 190 075</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 906
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 694
Andre renteinntekter	1 478
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>14 078</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS	-374 561
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-374 561</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	44 400 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 400 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.73

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Machintosh		
Tilgang 2013	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 499	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2011	2 287 446	
Avskrevet tidligere	-914 977	
Avskrevet i år	-228 744	
		1 143 725
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 143 726</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-228 744</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Furuset vaktmestersentral	400 252
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	124 305
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>524 557</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	3 864 432
Nedbetalt i år	152 192
	-15 983 376
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 983 376</b>



**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-8 676 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 676 700</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-3 000
Depositum leiligheter	-2 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-420
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-420</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 976
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 976</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 676 700
Pantelån	15 983 376
<b>TOTALT</b>	<b>24 660 076</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 400 000
Tomt	1 747 490
<b>TOTALT</b>	<b>46 147 490</b>

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 12,27 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 4 709 695.

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## INNKOMNE FORSLAG

### A. Forslag om utmelding av Sameiet Furuset Vaktmestersentral.

I november 2016 ble det i ekstraordinær generalforsamling vedtatt at styrets forslag om å melde Øvre Haugen borettslag (ØH) ut av Furuset Vaktmestersentral (FVS) skulle utsettes og behandles i ordinær generalforsamling som avholdes torsdag 4. mai. Styret skulle i god tid før denne sendes ut utdypende saksinformasjon

Vi ble spesielt bedt om å gi utdypende informasjon om hvilke oppgaver en eventuell ny leverandør av vaktmestertjenester skal levere.

Styrets ønske om å gå ut av FVS er først og fremst begrunnet ut fra økonomi. Vi mener borettslaget vil stå sterkere ved å være en **kunde** og kjøpe tjenester. Forutsigbarhet og kostnadseffektivitet er stikkord for hva som er viktig for oss.

### Samme tjenester som tidligere

Når vi har innhentet pristilbud på vaktmestertjenester, har vi tatt utgangspunkt i at vi skal ha de samme tjenestene som vi i dag får fra FVS.

Faste vaktmestertjenester i borettslaget inkluderer:

Lyskontroll med skift, kontroll av kraner, avløp, varmtvannsberedere, tavlerom og elektronisk utstyr. De vil sjekke at dører, porter og heiser virker som de skal, og ta seg av vedlikehold av fellesområder og tømning av søppelkasser. Oppgavene inkluderer også å holde fellesområdene ryddig og fri for søppel. Beboere vil kunne få bistand ved meldt personlig behov mot at tjenester faktureres direkte til beboer.

Det er krav om både maskinell og manuell snørydding og strøing, feiing vår og høst, vaske/feie garasjer og klippe gress, kanter og gjøre nødvendig kalking/gjødsling.

### En avtale om vaktmestertjenester fra ekstern leverandør vil bidra til å holde kostnadene i borettslaget vårt på et stabilt og forutsigbart nivå.

Ved en utmelding vil Øvre Haugen trolig også få tilbakebetalt et beløp fra FVS som tilsvarer vår andel av sentralens egenkapital. Hvor stort dette beløpet vil være er det knyttet noe usikkerhet til ettersom det først må gjennomføres verditakst på FVS' eiendeler etter at en utmelding er besluttet.

### Litt mer om situasjonen i FVS og bakgrunnen for dagens ordning

Vaktmestersentralen har i dag 11 borettslag som eiere. Vårt borettslag eier 12,27 prosent. Driftsutgiftene fordeles etter eierbrøken og altså borettslagets størrelse.

Vi har vært opptatt av, og jobbet for, å effektivisere bruken av vaktmestertjenester så mye som mulig. Det har vært bevegelse de siste månedene:

ØH fikk i mars 2017 tilbakebetalt det vi betalte for mye i 2015 (kr. 253 781)

I 2016 betalte vi kr. 421.215 kroner for mye, målt mot hva vi faktisk brukte av vaktmestertjenester. Disse pengene er ennå ikke tilbakeført, og vi vet ikke om eller når de eventuelt vil komme.

Dette har regnskapskonsulenten i OBOS sagt:

**«FVS har frem til 2015 operert med 0 i egenkapital, men endret prinsipp til med egenkapital i 2015. Dette vil innebære at kostnadene ikke fordeles etter eierbrøk, og er en ordning som derfor ikke anbefales. For virksomheter der det er avvik mellom eierandel og brukerandel anbefaler vi at egenkapital er lik summen av anleggsmidler og at det overskytende avregnes, dvs. utbetales eller kreves inn».**

Vi har nå stilt krav om at våre månedlige á konto innbetalinger til FVS skal reduseres slik at det er samsvar mellom det vi betaler og det vårt forbruk av tjenester faktisk koster. Dette er akseptert og reduksjonen trer i kraft fra 1. mai 2017.

Dette skulle FVS automatisk selv ha justert, ettersom de fører eget regnskap som viser lagenes forbruk og kostnader. Dette har ikke blitt gjort. ØH har derfor både i 2015 og 2016 betalt inn for mye.

Det har vært en tidkrevende og belastende prosess å jobbe med FVS for å oppnå disse tingene.

Uansett hva vi benytter av tjenester fra FVS og hva det utgjør økonomisk for oss, vil det alltid være det totale kostnadsnivået i FVS som blir utslagsgivende for hvor mye det enkelte eierselskap skal betale i felleskostnader til sentralen.

Vi har ingen garanti for at det vi betaler i dag vil være det vi fortsetter å betale til FVS i framtiden.

Vi må være forberedt på at vi samlet sett svarer økonomisk for vår eierandel av sameiet FVS. Dette betyr at det er FVS´ totale driftsutgifter som bestemmer hva resultatet blir, noe som påvirker alle borettslagene økonomisk.

Vi ser med stor bekymring på driften av FVS, spesielt dersom flere borettslag framover tilpasser tjenestene fra FVS ut sitt eget behov, slik noen allerede gjort.

Det vil kunne føre til at ØH´s utgifter til FVS kan øke betydelig.

Styret i Øvre Haugen mener driften til FVS ikke er kostnadseffektiv. Det bekymrer oss veldig.

## **Regnskapstall**

Det ble under den ekstraordinære generalforsamlingen spurt etter regnskapstall. Disse er tilgjengelig på våre nettsider på adressen

<http://ovrehaugen.no/0432/om-oss/nokkelopplysninger-og-dokument>.

## **Forslag til vedtak:**

Øvre Haugen borettslag melder seg ut av Sameiet Furuset Vaktmestersentral pr. 31.12.2017.

I følge vedtektene i Sameiet Furuset Vaktmestersentral er det minimum 6 måneders oppsigelse.

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

Tove Forseth    Maria Dehliis vei 15

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

Bjørnar Kristiansen                                Maria Dehliis vei 35

Morten M. Scherffenberg                        Maria Dehliis vei 19 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Bjørn Justad    Maria Dehliis vei 29 A

Øystein Grinna     Maria Dehliis vei 19 A

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

1. Kari Mathisen    Maria Dehliis vei 17 A

2. Andreas Eikeland                                        Maria Dehliis vei 35

3. Tommy Daniel Lotara                                  Maria Dehliis vei 37

4. Glenn Slydal Johansen                                Maria Dehliis vei 35

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

Tove Forseth    Maria Dehliis vei 15

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

Bjørnar Kristiansen                                      Maria Dehliis vei 35

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

Berit Elin Korsmo    Maria Dehliis vei 17 A

I valgkomiteen for Øvre Haugen Borettslag

Berit Elin Korsmo, Joakim Walstad og Sigurd Lydersen

## Orientering om borettslagets drift

### STYRETS ARBEID 2016.

- I siste årsmøteperiode er det avholdt 13 styremøter og regelmessige møter i arbeidsutvalget i forkant av styremøtene og ved behov.
- Det har vært avholdt 1 beboermøte i perioden.
- Vi avholdt en ekstraordinær generalforsamling 22.11.2016.
- Vi har gjennomført 2 HMS runder.
- Det er utgitt 3 nyhetsbrev/informasjonskriv. Informasjon til beboerne gjøres forøvrig på borettslagets nettsider, og ved oppslag i oppgangene.
- Vårdugnaden ble avholdt 11.mai.
- Julegrantenningen ble avholdt første søndag i advent.
- Våre beboere har en god rutine på å bruke vakttelefonen når de har spørsmål eller behov for hjelp. Vakttelefonen har hatt i gjennomsnitt ca. 3 - 4 henvendelser pr. mnd.

Borettslaget har passert 40 år. Vi har et stort ansvar med å vedlikeholde bygningsmassen. Vi har i alle år foretatt fortløpende vedlikehold, men har ikke en god nok oversikt over tilstanden på bygningene og tekniske installasjoner. Vi har derfor bestilt en total vurdering av boligmassen med påfølgende anbefalt vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt A/S. Planen vil foreligge våren 2017. Den vil bli gjort kjent for alle, og den vil gi en god informasjon om hva vi må planlegge å utføre av store vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer og de økonomiske følgene av dette. I lys av dette, har styret i hele perioden hatt spesielt fokus på vår økonomiske status. Flere av våre leverandørtjenester er reforhandlet for å oppnå bedre tjenester til en bedre pris.

#### **Dette har så langt resultert i:**

- Ny avtale om renhold av våre fellesarealer.
- Oppsigelse av vår avtale om bomiljøvakt hold med Securitas. Ny avtale om elektronisk overvåkning av garasjeanleggene med Stanley Security er inngått.

I tillegg har vi gjennomgått pris og kvalitet på vaktmestertjenestene. Arbeidet med denne saken vil fortsette i 2017 og behandles i generalforsamlingen.

#### **Arbeid utført i 2016.**

- Alle utvendige stoppekraner er lokalisert, utbedret og merket.
- Nye postkasser er montert i MDV 33 og 35.
- Utbedring av plassen mellom MDV 35 og 37 med ny belegningsstein og montering av ny plating med hyggelige sitteplasser.
- Utbedring av brudd/lekkasje på vannstikkledning mellom MDV 29 og 31.
- Oppgradering av KB (**K**atodisk **B**eskyttelse) anlegget i garasjene.
- Utbedring av kabelskinner i garasjetak i plan 2.

#### **Styret**

Styret har kontor i Maria Dehliisvei 37 med kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 19.00 og kl. 20.00. Epost kan sendes til styret på: [ovrehaugen@getmail.no](mailto:ovrehaugen@getmail.no).  
Hjemmeside: [ovrehaugen.no](http://ovrehaugen.no).

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Vaktmester S/E Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23 eller faks 22 16 70 85. Dersom beboer bestiller oppdrag inne i egen leilighet, må det påregnes å betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser i garasjehuset.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til styret i borettslaget.  
Nøkler kan også kjøpes på styrerommet hver tirsdag mellom 19.00 og 20.00

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10302. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge 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.

### **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 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.

**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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Øvre Haugen 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**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).