

Til andelseierne i Øvre Haugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 30. april 2018 kl. 18.00 på Haugen skole

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Haugen Borettslag
avholdes mandag 30. april 2018 kl. 18.00 på Haugen skole**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av blokkene
- B) Etablering av urtekasser
- C) Uttynning av kommunal skog
- D) Innglassing av terrasser – den enkelte andelseier
- E) Forslag om at styret innhenter tilbud på kollektiv innglassing
Innkomne forslag er tatt inn på side 20.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 19.02.2018
Styret i Øvre Haugen Borettslag

Tove Forseth Bjørnar Kristiansen Øystein Grinna Glenn Slydal Johansen Bjørn Justad

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS

ÅRSRAPPORT FOR 2017

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	Glenn Slydal Johansen	Maria Dehli Vei 35
Styremedlem	Bjørn Justad	Maria Dehli Vei 29 A
Varamedlem	Andreas Eikeland	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 Maria Dehli Vei 17 A
Joakim Walstad Maria Dehli Vei 19 B

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

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 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 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.

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.

Styrets arbeid

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 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 ikke gjennomført pga svært dårlig vær.

Julegrantenningen ble avholdt første søndag i advent.

Den generelle kommunikasjonen med beboere har foregått via åpent styrerom, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via hjemmesiden. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Maria Dehliuvei 37, og via e-post.

Mange henvender seg til styret fordi de er plaget av at det kommer matos inn i leilighetene. Det viser seg at det fortsatt er noen som kobler kjøkkenvifter direkte til avsuget/ventilasjonskanalen. Dette er IKKE tillatt.

Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene. Vi har hatt flere tilfeller av hæververk på betalingsautomaten ved bommen. Vi har kamera overvåkning i garasjene og ved bommen for å forebygge uønskede hendelser. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hæververk og bruk av rus etc. på borettslagets eiendom.

Øvre Haugen borettslag er oppført på midten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 293 andelsleiligheter.

Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker.

Arbeid utført i 2017.

Vi har skiftet ut alle lys i fellesarealer og garasjer til LED belysning.

Det er montert nye overvåkningskameraer i alle garasjer og ved bommen.

Disse driftes av Stanley Security.

Vedlikeholdsplan for de neste 10 årene er utarbeidet for oss av OBOS Prosjekt. Denne bygger på en helhetlig gjennomgang og kartlegging av alle forhold knyttet til bygningsmassen. Den inneholder en anbefalt prioritering av vedlikeholdsoppgaver.

Nye, detaljerte retningslinjer for rehabilitering av våtrom er utarbeidet og skal følges av alle som pusser opp badene sine.

Vi har igangsatt kartlegging av

- brannberedskap og el-sikkerhet

- tilrettelegging for lading av el biler.

I sammenheng med økt oppmerksomhet på brannberedskap, har vi vært nødt til å håndheve våre regler for kjøring og parkering på borettslagets område på en tydeligere måte. Styret har innsett at vi i mange år har vært for imøtekommende med parkeringsdispensasjoner.

Hele vårt indre område består av gangveier og er bilfritt.

Kjøring og parkering er kun tillatt for kortere av- og pålessing. Vi har ansvaret for å opprettholde et sikkert og trygt bilfritt miljø. Vi skal også sikre at det alltid er tilfredsstillende framkommelighet for utrykningskjøretøyer.

Bommen skal begrense unødvendig kjøring inn til blokkene.

Avfall

Avfallsbrønnene har vært i drift i flere år. Størrelsen er tilpasset behovet. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Det kan i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større poser/gjenstander enn det brønnen er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og opprydding. Her er det et stort forbedringspotensiale. Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem. Beboere som blir tatt for ulovlig plassering av gjenstander blir belastet med opprydningskostnader. Styret henstiller til alle om å oppbevare slike gjenstander i egen leilighet og kaste det i containeren som kommer første tirsdag hver mnd.

I denne er det kun tillatt å kaste restavfall. Spesialavfall må den enkelte selv levere til en gjenbruksstasjon.

Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier.

2018

Nødvendige tiltak for å oppgradere brannsikkerheten vil bli gjennomført.

Utskifting trepanel i lavblokkene. Dette gjelder både under vinduer og langs takmøner (alt panel som ikke er under tak).

Håndløperne på balkongene byttes til vedlikeholdsfritt materiale.

Videre ser foreløpig plan slik ut (understreker at dette er foreløpig, og kan bli endret)

2019-2020

Omtekking av tak (inkludert nye overlysvinduer og beslag)

2021-2022

Rør i lavblokkene

Ytterdører i kjellere

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 13 240 656,-.
Andre inntekter består i hovedsak av salg via kortterminal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 9 250 184,-.
Dette er kr 906 416,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er ført mindre kostnader til vaktmestersentralen. Den faktiske kostnaden for 2017 er 728 000,- investeringer holdt utenfor. At beløpet som fremkommer i regnskapet er så lavt skyldes tilbakebetaling av tilgodehavende fra tidligere år.

Resultat

Årets resultat på kr 3 662 523,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 6 862 692,- 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca.kr 4 millioner til større vedlikehold som omfatter utskifting av trepanel på lavblokkene og håndløpere på balkongene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

OBOS Skadeforsikring er solgt til Tryg. Borettslaget har mottatt premie for perioden 01.03.18-31.12.18. Det ser ut til at årspremien har fått en mindre justering.

Lån

Øvre Haugen Borettslag har lån i OBOS Boligkredit AS.

Flytende rente, 2,21 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 626,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en indeksregulering av felleskostnadene på 1,2 % og økningen ble lagt inn fra 01.01.18.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERTSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2017 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Øvre Haugens årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 662 523. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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 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



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Øvre Haugen Borettslag

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 avvirket.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Øvre Haugen Borettslag

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 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, 20. mars 2018
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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 794 516	2 035 012	3 794 516	6 862 693
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 662 523	1 869 204	2 791 400	-66 600
Tilbakeføring av avskrivning	15	228 744	228 744	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-617 593	-600 262	-618 000	-632 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-205 498	261 818	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 068 176	1 497 686	2 173 400	-698 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 862 692	3 532 698	5 967 916	6 164 093

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 532 893	4 099 503
Kortsiktig gjeld	-670 201	-304 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 862 692	3 794 516

432 - ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 989 938	12 432 614	13 072 000	13 298 000
Antenneanlegg		104 742	103 138	100 000	105 000
Andre inntekter	3	145 975	136 939	130 000	145 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 240 656	12 672 691	13 302 000	13 548 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 387	-79 632	-85 000	-83 000
Styrehonorar	5	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	15	-228 744	-228 744	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 125	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-224 890	-219 405	-225 000	-231 000
Konsulenthonorar	7	-377 518	-76 991	-50 000	-350 000
Kontingenter		-58 600	-58 600	-58 600	-58 600
Drift og vedlikehold	8	-1 921 386	-2 196 672	-2 000 000	-5 000 000
Forsikringer		-870 892	-869 818	-875 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-1 697 062	-1 697 062	-1 697 000	-1 806 000
Kostnader sameie		-188 937	-1 154 273	-1 100 000	-975 000
Energi/fyring	10	-1 186 159	-1 209 826	-1 100 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 241 035	-1 111 781	-1 116 000	-1 245 000
Andre driftskostnader	11	-836 324	-1 190 075	-1 500 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 250 184	-10 443 004	-10 156 600	-13 274 600
DRIFTSRESULTAT		3 990 472	2 229 687	3 145 400	273 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 785	14 078	0	0
Finanskostnader	13	-353 734	-374 561	-354 000	-340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-327 949	-360 483	-354 000	-340 000
ÅRSRESULTAT		3 662 523	1 869 204	2 791 400	-66 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 662 523	1 869 204		

**432 - ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 400 000	44 400 000
Tomt		1 747 490	1 747 490
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	392 993	187 495
Andre varige driftsmidler	15	914 982	1 143 726
SUM ANLEGGSMIDLER		47 455 465	47 478 711
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 500
Kortsiktige fordringer	16	392 993	524 557
Driftskonti OBOS-banken		3 170 089	1 798 979
Sparekonto OBOS-banken		3 969 811	1 773 467
SUM OMLØPSMIDLER		7 532 893	4 099 503
SUM EIENDELER		54 988 358	51 578 214
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 293 * 100		29 300	29 300
Opptjent egenkapital		30 241 374	26 578 851
SUM EGENKAPITAL		30 270 674	26 608 151
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 365 783	15 983 376
Borettsinnskudd	18	8 676 700	8 676 700
Annen langsiktig gjeld	19	5 000	5 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 047 483	24 665 076
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		585 212	299 626
Skyldig til offentlige myndigheter	20	271	420
Påløpte renter		30 408	1 965
Påløpte avdrag		52 390	0
Annen kortsiktig gjeld	21	1 920	2 976
SUM KORTSIKTIG GJELD		670 201	304 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 988 358	51 578 214
Pantstillelse	22	31 676 700	31 676 700
Garantiansvar	23	3 578 682	4 709 695

Oslo, 19.03.2018,

STYRET I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Tove Forseth
Bjørn Justad

Øystein Grinna

Glenn Slydal Johansen
Bjørnar Kristiansen

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 325 924
Parkeringsleie	8 400
Lokaler	565 922
Kabel-TV	183 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 083 846

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 600
Lokaler	-89 108
Kabel-TV	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 989 938

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal/bom	124 595
Diverse viderefakturerte kostnader	1 400
Garasjekort	1 000
Lokalleie	1 900
Salg av nøkler	430
Portåpnere	12 650
TAG	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	145 975

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-16 000
Påløpte feriepenger	-1 920
Arbeidsgiveravgift	-50 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 387

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 340 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 264, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 040
OBOS	-20 501
OBOS Prosjekt AS	-284 103
Lekeplassinspektøren AS	-5 875
SUM KONSULENTHONORAR	-377 518

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-164 447
Drift/vedlikehold VVS	-367 759
Drift/vedlikehold elektro	-493 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 606
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 717

Drift/vedlikehold brannsikring	-6 531
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 915
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-184 453
Egenandel forsikring	-38 500
Kostnader dugnader	-1 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 921 386

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
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 697 062

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-478 992
Strøm el.bereder	-707 166
SUM ENERGI / FYRING	-1 186 159

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-821
Container	-150 308
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 066
Verktøy og redskaper	-99
Driftsmateriell	-14 370
Lyspærer og sikringer	-14 757
Vakthold	-287 354
Renhold ved firmaer	-255 501
HMS, Hjemmeside	-5 116
Kontor- og datarekvisita	-17 109
Kopieringsmaterieill	-79
Trykksaker	-4 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 264
Andre kontorkostnader	-1 462
Telefon, annet	-22 102
Porto	-12 094
Reisekostnader	-312
Bank- og kortgebyr	-1 454
Velferdskostnader	-14 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-836 324

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 348
Andre renteinntekter	1 788
SUM FINANSINNTEKTER	25 785

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS	-353 734
SUM FINANSKOSTNADER	-353 734

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	44 400 000
SUM BYGNINGER	44 400 000

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**

Macintosh		
Tilgang 2013	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 499	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2011	2 287 446	
Avskrevet tidligere	-1 143 721	
Avskrevet i år	-228 744	
		914 981
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		914 982

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-228 744
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Furuset vaktmestersentral	392 993
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	392 993

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 016 624	
Nedbetalt i år	617 593	
		-15 365 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-15 365 783

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976		-8 676 700
SUM BORETTSINNSKUDD		-8 676 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser		-3 000
Depositum leiligheter		-2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-5 000

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-271
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-271

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-1 920
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 920

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		8 676 700
Pantelån		15 365 783
Påløpte avdrag		52 390
TOTALT		24 094 873

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 400 000
Tomt	1 747 490
TOTALT	46 147 490

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 3 578 682.

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.

4 Innkomne forslag

Sak 4A - Forslag fra Tove Børsting, Maria Dehliisvei 21B

Forslag A

Borettslagets bygninger har etter hvert en slitt og gammeldags fasade. Dette forringer verdien på bygningsmassen og gjør borettslaget mindre attraktivt for evt kjøpere. Det er viktig at vedlikehold og oppgradering skjer før store skader og unødvendig økte kostnader påløper. Det trekkes fra verandadører og blåser gjennom kontakter på yttervegg. Treverk på verandaer og yttervegger er til dels råtne. Murpuss på verandaer sprekker og flasser, og er ikke malt på mange år. Mange har markiser som skulle vært skiftet for lengst. Åpne verandaer gjør at regn, snø, løv og annet driver inn og gir grobunn for mugg og mose.

Mange har visst fortsatt skrusikringer, mange bad er pusset opp i egen regi uten at borettslaget kan sikre kvaliteten på arbeidet, oppgangene er mørke og lite innbydende, og en del entredører er for lengst moden for utskifting. Postkasserekkene er mildest talt overmoden for utskifting og skaper et lite hyggelig syn når en kommer inn i blokka.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede og kostnadsberegne rehabilitering av bygningsmassen med følgende:

Ytre fasader rehabiliteres med isolasjon, og gis et moderne uttrykk med innglassing av balkonger

Verandadører og vinduer skiftes, eller tettes der det går an

Oppganger og inngangsparti pusses opp tidsmessig og belysning skiftes

Postkasser skiftes/oppgraderes

Gangdører og entredører skiftes

Sikringsskap skiftes der det fortsatt er skrusikringer

Alle bad rehabiliteres etter gjeldende forskrifter

Når dette er gjort behandles saken i ekstraordinær generalforsamling høsten 2018, slik at arbeidet evt kan igangsettes primo 2019.

Styrets innstilling til forslag A

I fjor engasjerte styret OBOS Prosjekt i forbindelse med et arbeid for å få en oversikt over nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslaget. OBOS Prosjekt har utarbeidet en grundig tilstandsrapport for borettslagets bygninger og tekniske installasjoner, samt uteområder og garasjer. Arbeidet har resultert i en vedlikeholdsplan som strekker seg flere år frem i tid.

Styret viser til redegjørelsen i årsmeldingen for kommende vedlikehold i borettslaget. Styret anbefaler at vi forholder oss til rapporten fra OBOS Prosjekt og styrets prioriterte vedlikeholdsplan for å fordele kostnadene til vedlikehold over tid.

Tove Børsting lister opp en rekke forslag til rehabiliteringsarbeider, og det er naturligvis avgjørende for borettslagets samlede økonomi at vedlikeholdsarbeid prioriteres, og ikke gjennomføres samtidig.

Styret mener derfor at arbeidet av OBOS Prosjekt og styrets arbeid med å prioritere arbeider i årene fremover til en viss grad svarer på Børstings forslag.

For øvrig noterer styret seg innspillene fra forslagsstiller om ønsket vedlikehold, som skifte av postkasser.

Når det gjelder andre forslag, som det å skifte fra skrusikringer til automatsikringer og skifte av markiser, er det et ansvar som påligger den enkelte andelseier, ikke borettslaget.

Når det gjelder arbeid med å rehabilitere fasader, innglassing av balkonger og rehabilitering av alle bad, er det forslag som har en kostnadsramme med behov for låneopptak på minimum 300 millioner kroner. Et låneopptak av en slik størrelse vil føre til en betydelig økning av fellesutgiftene (husleien).

Styret mener vi bør følge anbefalingene fra OBOS Prosjekt og de prioriteringer som styret gjør i henhold til deres anbefalinger.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag B – fra Tove Børsting

Bymiljøetaten tilbyr borettslag urtekasser for utplassering og bruk for beboere. Borettslaget har så store ubenyttede arealer at dette skulle la seg gjøre uten ulemper for noen. Vårt borettslag er fullt av «forbudsskilt». Nå er det på tide at beboerne får mulighet til å bruke arealene aktivt, og til egen nytte.

Forslag til vedtak:

Styret søker kommunen om urtekasser for utplassering, slik at beboere kan dyrke urter og grønnsaker til eget bruk.

Styrets innstilling til forslag B

Styret kan ikke se hvor slike urtekasser skal kunne plasseres i borettslaget. Styret mener også at slike kasser vil føre til økte kostnader for borettslaget. Vi frykter også at slike kasser kan føre til økt forsøpling av fellesområdene.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag C – fra Tove Børsting

Skogen nedenfor nr 17, 19 og 21 er blitt svært tett og høy. Dette tar mye sollys og gir mye pollenspredning. Jeg er kjent med at dette er kommunens eiendom og ikke noe vi kan gjøre noe med uten å søke om tillatelse.

Forslag til vedtak:

Styret søker kommunen om å tynne ut skogen, for å øke tilgang på sol og lys, noe som er svært viktig både sommer og vinter. Dette gjør også våre boliger mer attraktive.

Styrets innstilling til forslag C

Generalforsamlingen kan ikke pålegge oppgaver utført på annen manns eiendom eller grunn. Derfor er det også unødvendig at borettslaget vedtar å bruke økonomiske midler på slikt arbeid som vi ikke rår over. Borettslagets økonomiske midler skal brukes på drift og vedlikehold av egen eiendom.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag D - Forslag fra Jan-Erik Halvorsen, Maria Dehlisvei 31B.

Innglassing av terrassen skal være opp til den enkelte andelseier og kostnaden til dette dekkes av den enkelte andelseier selv.

Styrets innstilling til forslag D

Da det ble gjennomført rehabilitering av betongen var det enstemmighet om at våre fasader skal framstå helhetlig.

Det ble da ikke åpnet for individuell mulighet for innglassing.

Plan- og bygningsetaten gir pr. i dag ikke tillatelse til spredt innglassing på fasader.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag E – fra Jan-Erik Halvorsen

Styret innhenter tilbud på innglassing og styret må kontaktes for godkjenning av oppdraget til det aktuelle firmaet.

Styrets innstilling til forslag E

Se styrets innstilling til forslag D.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

**432 Øvre Haugen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A.. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bjørnar Kristiansen	Adresse..... Maria Dehli Vei 35
	E-postadresse bjornar.kristiansen@hafslund.no
Navn: Genn Slydal Johansen	Adresse..... Maria Dehli Vei 35
	E-postadresse glennsjio@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:..Øystein Grinna.....	Adresse..... Maria Dehli Vei 19 A.....
	E-postadresse: og@afg.no
Navn:..Bjørn Justad.....	Adresse..... Maria Dehli Vei 29 A.....
	E-postadresse: bjorn.justad@mantena.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:..... Andreas Eikeland.....	Adresse..... Maria Dehli Vei 35.....
	E-postadresse: andreas.eikeland@gmail.com
2. Navn:..... Kari Mathisen.....	Adresse..... Maria Dehli Vei 17 B.....
	E-postadresse: kari.mathisen3@gmail.com
3. Navn.....	Adresse
	E-postadresse
4. Navn.....	Adresse
	E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Tove Forseth.....	Adresse..... Maria Dehli Vei 15.....
------------------------------	--------------------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.... Bjørnar Kristiansen	Adresse..... Maria Dehli Vei 35
-------------------------------------	---------------------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:..Sigurd Lydersen	Adresse: Maria Dehli Vei 25 B, 1084 Oslo.....
	E-postadresse: sigurd.lydersen@gmail.com
Navn:..Øyvind Myhre.....	Adresse: Maria Dehli Vei 19B, 1084 Oslo.....
	E-postadresse: oyvind.myhre2@getmail.com
Navn:.....	Adresse.....
	E-postadresse.....

Dato 21.02.18 I valgkomiteen for Øvre Haugen Borettslag


Berit Elin Korsmo


Joakim Walstad

Orientering om borettslagets drift

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 henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23. Dersom andelseierne bestiller tjenester av privat karakter, vil det komme en faktura på dette. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

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 22868398, eller e-post 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. 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 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.