

## ÅRSBERETNING FOR 2001

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### A. STYRET:

Leder	:	Turid Eriksrud	Haugerudveien 52
Nestleder	:	Idar Lauritzen	Haugerudveien 8
Sekretær	:	Christel Gro Kjærnsmo	Haugerudveien 28
Styremedlem:		Arne Larsen Fossbakken	Haugerudveien 68
Styremedlem:		Kåre Andersen	Haugerudveien 20

#### B. VARAMEDELEMMER TIL STYRET:

Agata Al-Saadi	Haugerudveien 32
Tom Trondsen	Stjernemyrveien 16
Anne Grete Møller Sælid	Haugerudveien 4
Thor-Eivind Rognmo	Haugerudveien 22

#### C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Christel Gro Kjærnsmo og Idar Lauritzen som delegerte  
Kåre Andersen som varadelegert

#### D. VALGKOMITEEN:

Ingar Sivertsen	Haugerudveien 20
Jon Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Knut Sælid	Haugerudveien 4

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.  
Borettslaget har utvidet forretningsførerkontrakt med daglig leder-ordning.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Haugerud Borettslag ligger i bydel Hellerud i Oslo og har adresser:  
Haugerudveien 2-70 og Stjernemyrveien 2-48.  
Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.  
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948512823.

Borettslaget består av 576 andelsleiligheter, fordelt på 17 bygninger, alle på 5 etasjer inklusive underetasjen.

Borettslaget eier også to tjenesteleiligheter der innskudd ikke er beregnet. Med tjenesteleilighetene er det totalt 578 leiligheter.

Eiendommen har gårdsnummer 141 og bruksnummer 101 og 105, og er på 112 242 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier tomten.

Første innflytting i borettslaget skjedde 1966.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

## **STYRET**

Styret har kontor i underetasjen i Haugerudveien 22 (driftskontoret) og har besøkstid der eller kan treffes på telefon 22 32 62 05 tirsdager mellom kl 16.30 og 18.00.

## **VAKTMESTERTJENESTEN**

Vaktmestrene Gunnar Paulsen og Geir Falck Husum skal ivareta den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Vaktmestrene har kontor i underetasjen i Haugerudveien 20 og kan treffes på telefon 22 32 48 51, eller på vaktmobil 91 55 42 56 om det haster. Trefftiden på vaktmesterkontoret er mellom kl. 12.30 og kl. 13.00 hver yrkesdag. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Vaktmestrene skal ikke ringes privat . Bruk vaktmobilen om det er påkrevet.

## **SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET**

UPC's servicetelefon 21 90 66 66 er betjent mellom kl. 09.00 og 22.00.

E-post: [supportcatv@upc.no](mailto:supportcatv@upc.no) (Kabel-TV)

[supportpriority@upc.no](mailto:supportpriority@upc.no) (Telefoni)

[supportchello@upc.no](mailto:supportchello@upc.no) (Internett)

Internett: upc.no

## **PARKERING**

Alle leilighetene i borettslaget har enten 1 parkeringsplass ute eller 1 garasjeplass. Det er opparbeidet ca 20 gjesteparkeringsplasser, som kan benyttes av besøkende med bruk av et gjesteparkeringskort som alle leiligheter har fått eller kan be om.

Det er parkeringskontroll i borettslaget utført etter avtale av firma P-24. Reglene er gjengitt på side 31.

## NØKLER/SKILT

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til vaktmester eller daglig leder.  
Skilt til ringetablå ute (gratis) og postkasse bestilles hos daglig leder.

## FRAMLEIE

Pr. 1.1.2002 er 9 andelsleiligheter framleid.  
Søknader om framleie skal behandles av borettslagets styre. Søknadsskjema for framleie fås ved henvendelse til OBOS, telefon 22 86 56 63.

## RENHOLD

Firmaet KNR Renhold er engasjert til å vaske trappeoppgangene hver tirsdag.  
Husk å ta inn dørmatter og fjern alt fra oppgangene som er til hinder for renholdet på tirsdager.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Andelseier har selv ansvar for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer. Andelseier skal også sjekke at pulverapparatets manometer står på grønt og/eller at brannslange er i brukbar stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Styret har vedtatt å skifte ut både de nåværende røykvarslerne med nye (alle 2- og 4-roms leiligheter bytter fra nåværende 1 til 2 nye røykvarslere, 1-roms får 1 ny røykvarsler) og de gamle pulverapparatene byttes ut med brannslangeopplegg. Byttet planlegges gjennomført i april 2002.

## RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget har inngått rabattavtale med Telenor forhandlet fram av OBOS. Med avtalen får du 20 prosent rabatt på abonnementsprisen (fastavgiften).

I tillegg får du rabatt på tellerskrittene etter følgende satser:

- Av de første/inntil kr 4.000 pr år gis 15 % i rabatt
- Av de neste kr 1.000 (kr 4.000 - 5.000) pr år gis 25 % rabatt
- Av de neste kr 1.000 (kr 5.000 - 6.000) pr år gis 30 % rabatt
- Ytterligere beløp over kr 6.000 pr år gir 35 % rabatt

For brukere av internett gis følgende tilbud på produktet **Fastpris Internett**: Ved å betale kr 180,- pr måned (ordinær pris er kr 200,- pr mnd/10% rabatt) kan du surfe for inntil kr 400,- pr måned. Ved etablering av ISDN gis 40 % rabatt.

Har du spørsmål til avtalen, ring Telenors kundeservice på telefon 05000.

## KRAFTLEVERANSE TIL BOLIGSELSKAPETS FELLESANLEGG

Kraftprisene har øket betydelig siden i fjor og er nå nesten dobbelt så høy som ved tilsvarende periode i fjor. Avgiftene (elektrisitetsavgiften og mva.) til staten utgjør nå i underkant av 50% av strømprisen for avgiftspliktige husholdninger.

OBOS har for 2002 forhandlet frem tre ulike kraftprodukter som kan benyttes for levering av kraft til boligselskapenes fellesanlegg. Avtalen for kommende 1-års periode er inngått med Oslo Energi AS (omfatter ikke strøm til oljefyr og bereder). Haugerud Borettslag har valgt å inngå avtale om **Kraftforvaltning**: Kraftproduktet hensyntar boligselskapets behov for en forutsigbar kraftpris (prisgaranti) samtidig som det fanger opp svingningene i markedet, slik at boligselskapet vil kunne nyte godt av reduksjoner i markedsprisene. 25% av boligselskapets totale anslåtte forbruk for kommende periode er bundet til en fastpris på 19,7 øre/KWh eksklusive offentlige avgifter. De resterende 75% av kraftvolumet handles i spotmarkedet på el-børsen av Oslo Energis kraftforvaltere. Prisgarantien, dvs den maksimale prisen en kan risikere å måtte betale for kraften, er på 25,94 øre/KWh eksklusive offentlige avgifter.

## REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

ÅR:	TILTAK:
1989-90	Utbedring av fasadene i borettslaget
1993-94	Inspeksjon av alle baderom
1995-96	Utskifting av alle vinduer
1998	Oppgradering av kabel-nettet til stjerne-nett
1999-00	Oppsett av avfallshus for papir og husholdningssøppel for alle blokkene
2001-02	Rehabilitering med nye, innglassede balkonger og nye inngangspartier i alle oppganger

## RETNINGSLINJER FOR STYREARBEIDET

Styret har vedtatt retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte og være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer arbeidet gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

## HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Boligselskap er definert som virksomhet og vil derfor minst omfattes av Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk*

*utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift (er tatt med som vedlegg til Husordensreglene).*

Styret har utarbeidet eget system for internkontroll i borettslaget.

#### **4. FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Nor Skadeforsikring med polisenummer 0678242.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Meld fra om skaden til: Forsikringsavdelingen i OBOS – telefon 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Hvis flere leiligheter er berørt, opplys dette og hvordan berørte andelseiere kan kontaktes. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

#### **GJENSIDIGE NOR SKADEFORSIKRING**

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har Gjensidige fra 01.01.2001 en egenandel for alle typer skader på kr 6.000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom styret fastsetter dette.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.

#### **5. OMSETNING AV LEILIGHETER**

Andelseierne har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i eget borettslag. Andelseiere som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser i dagsavisene eller på OBOS hjemmesider ([www.obos.no/megleren/index](http://www.obos.no/megleren/index)). Melding om bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS-megleren.

Leiligheter som er solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren, blir utlyst til fast pris/prisantydning i fellesannonse i Aftenposten og Dagsavisen tirsdag og torsdag. Som andelseier i boligselskapet har man fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (i høyeste bud), foran OBOS-medlemmer som ikke bor i borettslaget.

Det ble i Haugerud Borettslag i 2001 omsatt i alt 40 leiligheter;

8 ett-roms til en snittpris av kr 625.000, 6 to-roms til en snittpris av kr 740.000 og 26 fire-roms til en snittpris av kr 1.270.000.

De 3 første månedene av 2002 ble det omsatt 9 leiligheter; 3 to-roms (snittpris

kr 890.000) og 6 fire-roms (snittpris kr 1.280.000).

## **6. MØTER OG BEFARINGER**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 21 ordinære styremøter der 148 saker har vært behandlet. Styret har møte hver 14. dag utenom ferietidene.

I tillegg har styret deltatt på en rekke møter med OBOS og med leverandører og lignende, og hatt flere befaringer.

Styrets leder og nestleder har i perioden etter forrige generalforsamling deltatt på 14 (?) byggemøter med S-Bygg og OBOS Prosjekt vedrørende rehabiliteringene.

## **7. STYRETS ARBEID**

### **Driftskontoret**

Driftskontoret i underetasjen i Haugerudveien 22, som består av både driftskontor og vaktmesterkontor (sistnevnte også med inngang fra Haugerudveien 20), fungerer som et bra redskap for borettslagets tillitsvalgte og beboere.

Driftskontorets telefon er 22 32 62 05, faksnummeret er 22 32 16 37. Besøktid er mandag, tirsdag og torsdag fra kl 12.00 til 13.00, tirsdag også fra kl 16.00 til 18.00 og med styrets leder tilstede. Da kan beboerne få informasjon, legge fram ev. forslag og klager og få hjelp med ulike spørsmål.

### **Informasjon**

Det er en viktig oppgave for styret å informere beboerne om sine aktiviteter og vedtak, samt om andre forhold i borettslaget og nærområdet. I tråd med dette er det i 2001 omdelt 11 INFO FRA STYRET til alle beboere. Ett Info ble også, etter ønske fra flere beboere, oversatt til urdu.

I tillegg er det i samband med rehabiliteringene laget og distribuert en rekke informasjonsskriv til de enkelte blokker/oppganger.

Det er i perioden også investert i et nytt intern-TV-opplegg der styret løpende informerer om viktige forhold og hendinger i borettslaget.

### **Velferd**

Juletreet i borettslaget ble tradisjonen tro tent 2. søndag i advent (den 9. desember 2001).

Borettslaget er medlem av Skiforeningen og av Østmarkas Venner.

### **Containere – Kildesortering**

Borettslaget har fortsatt et meget godt service-tilbud på dette området, med

separate innkastluker for papir i de nye avfallshusene og storcontainer for papir på ballplassen, der det også er 2 glass-igloer.

### **Containerdager - Storsøppel**

Ordningen med containerdager den første onsdagen i hver måned for bortkjøring av storsøppel som ikke går i lukene i avfallshusene, dekker et stort behov og vil fortsette så fremt søppelet er skikkelig embalert/pakket inn og ikke består av løssøppel slengt rundt, og det bæres ned utenfor inngangene i underetasjen – ikke kastes ut fra balkongene !

### **Rehabiliteringen i borettslaget**

Den klart viktigste og mest tidkrevende oppgaven i perioden har for styret vært den videre oppfølging av vedtakene på generalforsamling i 1999 om:

1. Bygging av avfallshus til erstatning for sjaktene.
2. Nye inngangspartier i alle oppgangene (på begge sider av blokkene).
3. Nye, større og innglassede balkonger i alle leilighetene.

Etter en del problemer med arbeidene med de nye balkongene i blokk 1 og 2 som medførte tidsmessige forsinkelser, har arbeidene gått stadig bedre og ligger nå foran planen. Arbeidene med de nye inngangspartiene er også nå i rute.

Det betyr at arbeidene ser ut til å være helt avsluttet innen fellesferien sommeren 2002, inklusive justeringsarbeider på balkonger.

Styret er totalt sett meget godt fornøyd med resultatene av rehabiliteringsarbeidene med nye balkonger og inngangspartier til nå, og har så langt inntrykk av at denne vurdering deles av de fleste øvrige beboere. Det som derimot er svært nedslående, er at det har skjedd en del hærverk vedrørende de nye inngangene – både i byggeperioden og etter ferdigstilling. Dette gir oss som bor her uønskede merutgifter, og styret oppfordrer alle til å bidra til at slikt ikke fortsetter.

Når det gjelder spørsmålet om de totale kostnadene ved dette store prosjektet, ser det så langt ut til at vi vil komme ut bedre enn budsjettet, men endelige tall vil vi ikke ha før høsten 2002.

### **Haugerudtunet Borettslag**

Det er inngått avtale med vår nye nabo, Haugerudtunet Borettslag, om at våre vaktmestere tar hånd om snøbrøyting og strøing også på deres område.

Den felles kjøreveien gjennom vårt borettslag vil bli oppgradert om noen tid, og kostnadene vil i hovedsak dekkes av Haugerudtunets byggebudsjett. Det vil også bli satt opp nytt skilt for de 2 borettslagene ved innkjøringen fra Haugerudveien.

### **Vedlikehold av uteanleggene**

Firmaet Park- og landskapspleie AS som har ansvaret for generelt vedlikehold av grøntarealene, busker og blomster i borettslaget, har det siste året hatt begrenset

muligheter for oppfølging pga. rehabiliteringene i borettslaget. De vil nå snart stå for gjenplantingen ved blokkene og utbedring av skader på gressplener når anleggsarbeidene er avsluttet - noe det er avsatt midler til i rehabiliterings-budsjettet.

### **Parkeringskontroll i borettslaget**

Det ble i 2000 inngått avtale med firma P-24 om parkeringskontroll i borettslaget, etter en lang periode med økende antall klager til styret over ulovlig parkering og kjøring inne på borettslagets område. Slik ordningen i dag fungerer, er styret fornøyd med avtalen med P-24 og det arbeidet firmaet gjør for å sikre et bedre og tryggere bomiljø inne på borettslagets område.

### **Gjesteparkeringsplasser**

Det ble i 2000 opparbeidet/merket ca 20 plasser for gjesteparkering i Haugerud Borettslag. Erfaringene viser at behovet i borettslaget med disse plassene i hovedsak er dekket. Reglene for gjesteparkering og parkeringskontrollen i borettslaget er gjengitt på siden 31 i dette heftet.

### **Trappevask ved byrå**

Etter vedtak på generalforsamlingen i fjor ble det fra 1.9.2001 innført trappevask ved byrået KNR Renhold hver tirsdag i alle borettslagets 59 oppganger. I forhold til den avtalen vi har inngått og den prisen vi betaler, er styret godt fornøyd med KNR Renhold. Situasjonen er i dag langt bedre enn den var i de fleste oppgangene i borettslaget.

### **Husordensreglene**

Av de klager styret mottar fra andelseiere over brudd på husordensreglene (se side 32-36), har det også siste år vært to hyppige "gjengangere":

1. Bruk av oppgangene til ulovlig og unødig lagring av diverse typer gjenstander, noe som bryter med brannforskriftenes krav til rømningsveier og som vanskeliggjør en skikkelig rengjøring av alle deler av oppgangene. Styrets medlemmer har i 2002 derfor inispisert samtlige oppganger.
2. Oppsett av ulovlige, mekaniske avtrekksvifter på kjøkken eller våtrom, noe som kan skape utrolig store luktproblem hos naboer pga. systemet med luftekanaler vi har i våre bygninger. Styret har derfor i rundskriv gjentatte ganger gjort oppmerksom på at kun kullfilter-opplegg er tillatt.

### **Skadedyr**

Styret har i perioden fått meldinger om at det er observert mer rotter og andre skadedyr i Haugerud-området, og hos oss, enn tidligere. Dette betyr at det er enda viktigere å pakke all husholdningsøppel godt inn før man kaster det i

avfallshusene. Kast aldri matavfall og lignende andre steder enn i avfallshusene, og mat heller ikke fugler fra balkongen eller ute (det tiltrekker rotter og mus).

En av blokkene i borettslaget har i 2002 også blitt grundig behandlet mot forekomst av kakerlakker.

### **Tilbud om salg av deler av tomten**

Vår nabo Solfjellet Borettslag tilbød seg ifjor å kjøpe et areal tilhørende Haugerud Borettslag for kr 600.000. Den aktuelle delen av vår tomt som ligger i ved Stjernemyrveien, har Solfjellet Borettslag gjennom dom for en del år tilbake evigvarende bruksrett til som parkeringsareal for beboere på Solfjellet. Våre leieinntekter for arealet var i fjor kr 38.344, og beløpet indeksreguleres fra år til år.

Styret fant tilbudet ikke så interessant at det innkalte til ekstraordinær generalforsamling i fjor i juni, og regner i dag med at naboens interesse for kjøp i mellomtiden er bortfalt.

### **Kabel-TV, bredbånd og telefoni**

Borettslagets avtale med UPC om levering av TV-signaler med mer ble sagt opp med virkning fra februar 2002, men er senere av praktiske grunner forlenget med 6 måneder.

Styret har vurdert ulike aktører i markedet og har etter en total vurdering valgt å inngå nye avtaler med Smart-Call på kabel-TV, telefoni og bredbånd.

Disse avtalene vil tre i kraft en gang etter sommeren 2002, og styret vil før eller rett etter ferien informere beboerne grundig om deres opplegg, tilbud og priser – både ved skriv og på et informasjonsmøte.

## **8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2001**

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg bl.a. gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Man avskriver aldri på borettslagets anleggsmidler. Videre blir avdrag på lån utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld benyttes begrepet "disponible midler". Dette viser hva borettslaget pr. 31.12.2001 kan overføre til regnskapsåret 2002.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2001 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Inntektene i 2001 var totalt kr 15.718.267. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 239.000. Årsakene til avviket er høyere renteinntekter enn budsjettet og vedtaket på generalforsamlingen om trappevask ved byrå (og den etterfølgende 2 % ekstra husleieøkning).

### **Utgifter**

Utgiftene i 2001 var totalt kr 60.242.570. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 22.770.000. Kr 22.657.000 av dette avviket skyldes en vesentlig raskere fremdrift av rehabiliteringene høsten 2001 enn tidligere antatt.

Utgiftsposter forøvrig med større avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 2.350.000, mens regnskapet viser kr 887.000,-. Hovedårsakene til avviket var dels at UPC først fakturerte det meste av kabel-TV-kostnadene for 2001 i år 2002, dels at vi ennå ikke er ferdige med etterarbeidene med avfallshusene, dels at rehabiliteringsarbeidene har medført lavere vedlikeholdskostnader på uteanleggene i 2001 og dels at styret har greid å redusere diverse andre vedlikeholdskostnader i 2001.
- Andre driftsutgifter ble budsjettet med kr 710.000, mens regnskapet viser kr 869.000,-. Hovedårsaken til avviket var innføring av trappevask ved byrå.
- Forsikringer ble budsjettet med kr 556.000, mens regnskapet viser kr 489.000. Hovedårsaken til avviket var at Gjensidige ikke effektuerte hele den varslede premieøkning i 2001 (men først i 2002).
- Energi og brensel ble budsjettet med kr 3.674.000, mens regnskapet viser kr 5.408.000. Hovedårsaken til det store avviket var økningen i energiprisene i 2001 (elektrisk kraft og olje) og dermed sterk økning i betalingene til Haugerud Varmesentral.

Resultatet av driften for 2001, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduksjon av borettslagets disponible midler på kr 8.710.363.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2001 utgjør kr 4.024. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2002.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se side 16 til 23).

## **9. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2002**

Det er fattet vedtak i stat og kommune som får betydning for økonomien.

### **A. KOMMUNALE AVGIFTER ÅR 2002**

Det blir ingen økning av renovasjonsavgiften og vann- og avløpsavgiften for 2002.

Feieravgiften økes med 3,5 %.

Eiendomsskatten ilegges heller ikke år 2002.

For å stimulere til ytterligere gjenbruk og gjenvinning av avfall, vedtok Stortinget i 1998 at alt avfall til sluttbehandling i forbrenningsanlegg eller til deponi, skal ilegges en statlig avgift fra 01.01.1999. Denne avgiften ble indeksjustert for år 2001. Med virkning fra 01.01.2002 er avgiften indeksjustert med ca 1,9 %. Renovasjonsetaten gjør oppmerksom på at prisene er under kontinuerlig vurdering og eventuelt kan bli endret i løpet av 2002.

### **B. BORETTSLAGETS LÅN OG INNSKUDD**

#### **LÅN I HUSBANKEN**

Borettslaget har 1 lån i Husbanken med fast rente:

- Lånet løper fra 1996 til 2014.

Fastrenten på dette lånet er 5,5 % og renten er bundet ut år 2003. Når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo vises til notene til regnskapet.

#### **LÅN I OBOS**

Borettslaget har 1 byggelån i OBOS med flytende rente. Dette lånet skal omgjøres til 5 utbedringslån i Husbanken i løpet av 2002.

Den flytende renten på byggelånet var 7,15 % pr. 01.02.2002. Når det gjelder låneramme og aktuelt lånetrekk, vises til notene til regnskapet.

#### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto (mellomregning) i OBOS pr. 10.01.2002 var 3,75 %.

Renter på sparekonto (særvilkår) i OBOS pr. 10.01.2002 var 6,85 %.

### **C. FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2002 økes til kr 562.000 i henhold til revidert avtale med OBOS fra januar 2001 med økning over 2 år (i 2001 og 2002).

### **D. REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret økte i 2001 tilsvarende konsumprisindeksen, med 2,2 %.

Også for år 2002 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

Fra 01.07.2001 er det innført mva. på revisjonstjenester.

## **E. FORSIKRING**

Premien på alle bygningsforsikringer gikk opp med 6,5 % fra 2001 til 2002. Forsikringsselskapene har dessuten i 2001 gjennomført retaksering av bygningsmassen for de fleste boligselskapene. Dette har for mange ført til betydelig økning i forsikringssummen. For noen har dette gitt en kraftig merøkning av premien på bygningsforsikringen.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 30 %. Den store økningen skyldes dels mange skader, særlig våtromskader, i 2001 og dels at Gjensidige ikke effektuerte en varslet økning i 2001 fullt ut.

## **F. STRØMPRISENE**

Elektrisitetsavgiften er vedtatt redusert med 2 øre (ekskl. mva) fra og med 01.01.2002. Kraftprisene lå i 2001 gjennomgående på et høyere nivå enn hva vi har vært vant med de siste årene. Det er mye som tyder på at de skal ytterligere opp i årene som kommer. Det er verdt å merke seg at de offentlige avgiftene (el. avgift og merverdiavgift) nå utgjør ca halvparten av strømprisen for de avgiftspliktige husholdningene.

## **G. OLJEPRISENE**

Oljeprisene har i motsetning til i fjor holdt seg på et stabilt nivå med bare mindre endringer året sett under ett. OBOS har forhandlet frem rabattavtaler med Hydro Texaco, Esso, Statoil og Shell. Avtalene gir boligselskapet en rabatt på i størrelsesorden 120 øre - 137 øre pr liter på oljeselskapenes ordinære listepriiser. CO<sup>2</sup> avgiften har økt med 1 øre pr liter, til 49 øre pr liter olje.

## **H. ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2 % i 2002.

## **10. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2002**

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2002. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på minus kr 39.829.000 før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 1.917.000.

Rehabiliteringene er budsjettetert med et restbeløp kr 42.000.000, inklusive byggelånsrenter.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.000.000 til større, ekstraordinære kostnader som omfatter nytt brannsikringsutstyr, utskifting av elektriske hovedtavler, rest avfallshusene og etterslep i faktureringen fra UPC.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2002 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Inntekts- og kostnadsoverslaget for 2002 omfatter låneopptak i Husbanken på anslått kr 79.000.000 (som vil innfri midlertidig byggelån i OBOS). Styret vil for øvrig ikke øke husleiene i 2002.

Nåværende husleieinntekter vil sammen med låneopptaket ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, bl.a. med henblikk på fremtidige vedlikeholdsbehov.

## **11. HAUGERUD VARMESENTRAL**

Varmesentralen, som eies i fellesskap av Haugerud og Solfjellet borettslag, har etter godkjenning av sine eiere inngått avtale med Bioenergi AS om å gå over til bioenergi med pellets som hovedbrensel, dels til erstatning for bruk av olje. Dette skal gi en både billigere og mer miljøvennlig produksjon av varme/varmtvann.

Det vises for øvrig til resultatregnskapet for Varmesentralen, som er gjengitt på sidene 24-25. De som ønsker ytterligere informasjon om Varmesentralen kan henvende seg til forretningsføreren for å få utlevert årsberetning og regnskap.

Oslo, 2. april 2002

I styret for Haugerud Borettslag