

# ÅRSBERETNING FOR 2003

## 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRET

Leder	Idar Lauritzen	Haugerudveien 8
Nestleder	Ingar Sivertsen	Haugerudveien 20
Styremedlem	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Styremedlem	Agatha Al-Saadi	Haugerudveien 32
Styremedlem	Tom Trondsen	Stjernemyrveien 16

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Dag Endal	Stjernemyrveien 24
Anne Zetterdahl	Haugerudveien 38
Knut Sælid	Haugerudveien 4
Thor-Eivind Rognmo	Haugerudveien 22

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Idar Lauritzen og Agatha Al-Saadi som delegerte  
Tom Trondsen som varadelegert

### VALGKOMITÉEN

Turid Eriksrud (døde i februar 2004)	Haugerudveien 54
Christel Gro Kjærnsmo	Haugerudveien 28
Jan Tore Våge	Haugerudveien 24

## 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

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948512823, ligger i bydel 12 Alna i Oslo og har adresse:

- Haugerudveien 2-70, 0674 Oslo
- Stjernemyrveien 2-48, 0673 Oslo

Borettslaget består av 576 andelsleiligheter, fordelt på 17 bygninger med 59 oppganger, alle på 5 etasjer inklusive underetasjen. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 141, bruksnummer 101/105 og er på 12 242 m<sup>2</sup>. Første innflytting i borettslaget skjedde 1966.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Det tas sikte på å følge likestillingslovens bestemmelser i forbindelse med valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget. Borettslagets styre består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget har 3 ansatte, og av disse er 1 kvinne og 2 menn.

## **VAKTMESTERTJENESTEN**

Vaktmestrene Gunnar Paulsen og Finn Christian Hasfjord ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Haugerudveien 20 (underetasjen). Vaktmestrene kan treffes på telefon 22 32 48 51, eller på vaktmobil 91 55 42 56 om det haster. Trefftiden på vaktmesterkontoret er fra kl 12.30 til 13.00 alle yrkesdager. Lørdag, søndag og helligdager er kontoret stengt. Vaktmestrene skal ikke ringes privat. Bruk vaktmobilen om det er påkrevet.

Skriftlige meldinger til vaktmestrene kan legges i postkasse utenfor underetasjeringangen i Haugerudveien 20, sendes på fax nr 22 32 16 37, eller som e-post: [haugerud.borettslag@smartcall.no](mailto:haugerud.borettslag@smartcall.no)

## **STYRET – DAGLIG LEDER - DRIFTSKONTORET**

Styret har driftskontor i underetasjen i Haugerudveien 22. Styret har besøks- og telefontid tirsdager mellom kl 16.30 og 18.00 – telefon: 22 32 62 05.

Driftskontoret er betjent mandager, tirsdager og torsdager av daglig leder Jon Pelle Kjellstrøm. Han har fast besøks- og telefontid de 3 dagene mellom kl 12.00 og 13.00, tirsdag også kl 16.00 til 18.00 (ikke juli måned). Daglig leder er som regel også tilgjengelig utover besøkstidene (mellom kl 08.30 og 15.30).

Driftskontoret har telefon 22 32 62 05 – fax 22 32 16 37 – e-postadresse: [haugerud.borettslag@smartcall.no](mailto:haugerud.borettslag@smartcall.no)

Se også borettslagets nye hjemmesider på [www.haugerudborettslag.no](http://www.haugerudborettslag.no).

Post til styret/daglig leder kan også legges i styrekassen utenfor underetasjeringang i Haugerudveien 22.

## **KABEL-TV OG TELEFONI**

Smartcall er leverandør av kabel-tv tjenester samt fasttelefoni og bredbåndsinternett til borettslaget.

Oppstår det feil på anlegget/har du spørsmål eller bestillinger kan du ringe servicetelefon 02007.

For ytterligere informasjon vises det til internettsadresse [www.smartcall.no](http://www.smartcall.no)

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

### **PARKERING - GJESTEPARKERING**

Alle leilighetene i borettslaget har enten 1 parkeringsplass ute eller 1 garasje. Det er opparbeidet ca 20 gjesteparkeringsplasser, som kan benyttes av besøkende (ikke av biler tilhørende beboere).

Det er parkeringskontroll i borettslaget utført etter avtale av firma Smart Security. Reglene er gjengitt på side 30-31.

### **NØKLER/SKILT**

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

### **FRAMLEIE**

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er pr. 01.01.2004 registrert 3 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

### **RENHOLD**

Firmaet Trappevask Service KNR er engasjert til å vaske trappeoppgangene. Husk å ta inn dørmatter og fjern alt fra oppgangene som er til hinder for renholdet på vaskedagene.

Vaskedagen for din oppgang finner du på oppslagstavlen.

## **REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD**

<b>ÅR:</b>	<b>TILTAK:</b>
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 stjernenett
1999-00	Oppsett av avfallshus for papir og husholdningssøppel for alle blokkene
2001-03	Rehabilitering med nye, innglassede balkonger og nye inngangspartier i alle oppganger
2002-03	Oppgradering av borettslagets leke- og samlingsplasser
2002-03	Oppgradering av kjøreveien gjennom borettslaget
2002-03	Nye røykvarslere og husbrannslanger til alle leiligheter
2003	Oppgradering av hovedtavlene i alle blokkene

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn ble det i 1990 vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

## **TEORETISK LEIE**

Ved inngått avtale om teoretisk leie, som alle de tilknyttede borettslagene i OBOS nyter godt av, garanterer OBOS for, og overfører de samlede husleieinntekter til borettslaget en fast dag hver måned (for tiden den 11. i måneden). OBOS overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier. Ordningen tilbys det enkelte borettslag kostnadsfritt.

## **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund Strøm AS om leveranse av strøm til borettslagets fellesanlegg (gjelder ikke strøm til oljefyr/el-kjele).

Avtalen er en videreføring av avtalen om kraftforvaltning og gjelder for perioden 01.10.2003 – 30.09.2004. Kraftforvaltning fra Hafslund Strøm AS fanger opp bevegelsene i kraftmarkedet, fordi selskapets handelsavdeling utfører en aktiv forvaltning fra dag til dag. Det handles kontinuerlig for å sikre pris og redusere

risikoen. I tillegg inneholder avtalen en prisgaranti som fører til at prisen på kraft ikke vil overstige avtalt maksimumspris. Avtalen er fleksibel, slik at den kan omgjøres til en fastpriskontrakt dersom markedet skulle tilsi det.

Budsjettprisen	45,97 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris)	52,17 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)

[I tillegg har OBOS inngått avtale med Tinfoss AS og Elkem Energi om leveranse av kraft frem til 31.01.2005, med rabatt som kan tillegges kraftforvaltningsavtalen.](#)

## HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget fellesområdene og i leilighetene.

Vaktmestrene har gått kurs, det er anskaffet HMS-håndbok og styret er godt i gang, sammen med vaktmestrene og daglig leder, med å systematisere arbeidet for å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

## 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige NOR Forsikring 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. **Den enkelte andelseier må i tillegg ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Er flere leiligheter berørt, notér hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

### **GJENSIDIGE NOR FORSIKRING**

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har Gjensidige NOR Forsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet hele eller deler av egenandel dersom skaden er oppstått som følge av uaktsomhet eller lignende fra beboers side.

## **5. FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg til OBOS avdeling forkjøp på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må da være klar og må kunne dokumenteres gjennom bank, forsikring eller lignende finansieringskilder.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

## **6. STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 21 møter. Styret har møte hver 14. dag utenom ferietiden.

### **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 2003 omdelt 9 INFO FRA STYRET til alle beboere. I tillegg er det distribuert en rekke informasjonsskriv til enkelte blokker/oppganger.

Styret benytter også intern-TV-opplegget for løpende informasjon om viktige

forhold og hendinger i borettslaget, og etter en periode med tekniske systemproblemer er nå intern-TV-kanalen oppe og står i ny og oppdatert utgave.

Fra våren 2004 har vi også fått vår egen fine HJEMMESIDE på nettet:

**[www.haugerudborettslag.no](http://www.haugerudborettslag.no)**.

Den er den mest omfattende informasjonskilden for beboerne, og skal løpende utvikles videre.

## **Velferd**

- Juletreet i borettslaget ble tradisjonen tro tent 2. søndag i advent (den 7. desember 2002).
- Skøytebanen opp for flaggstanga ble igjen islagt deler av vinteren 2003/2004.
- 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 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 . Det forutsettes også at alt bæres ned utenfor inngangene i underetasjen – ikke kastes ut fra balkongene ! Kjøleskap, fryser, bilbatterier, maling og andre kjemikalier kan *ikke* settes ut – da dette er spesialavfall som beboerne selv må ordne med.

## **Rehabiliteringen i borettslaget**

Vi er nå i all hovedsak ferdig med den store rehabiliteringen som har pågått i 1999 - 2004:

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.

Det gjenstår fortsatt noe kontrollarbeid på balkonger for å sikre at vi ikke i ettertid får lekkasjeproblemer (i overgangen mellom gammel og ny støp) eller liknende.

Styret er totalt sett meget godt fornøyd med resultatene av rehabiliteringsarbeidene, og tror denne vurdering deles av de fleste øvrige beboere. Gledelig i den sammenheng var det at vi vant den gjeve Rehabiliteringsprisen fra OBOS for 2002.

Som det fremgår av note 18 i årets regnskap, er de bokførte rehabiliteringskostnadene pr 31.12.2003 **kr. 82.454.187,41**.

I tillegg kommer kostnader knyttet til avfallshusene som regnskapsmessig er bokført som Større vedlikehold i årene 1999-2002 på **kr 2.317.314**, samt kostnader ved byggelånet for årene 2001-2003 på **kr 4. 956.217**

De totale kostnadene på hele prosjektet har dermed vært **kr 89.727.718,41**. Totalbudsjettet godkjent på generalforsamlingen i 1999 var på **kr 95.440.000**. Det betyr at hele prosjektet er gjennomført med **kr 5.712.282** mindre enn budsjettet.

Prosjektet er finansiert som følger:

Opptak Husbanklån:	<b>kr 75.810.000</b>
Egenfinansiering:	<b>kr 13.917.718 = kr 89.727.718</b>

### **Oppgangiade**

Borettslaget gjennomførte i fjor en vellykket Balkongiade i borettslaget. Denne videreføres med en Oppgangiade høsten 2004, dvs. kåring av den fineste oppgangen i borettslaget. Som forberedelse til Oppgangiaden har hele 22 oppganger meldt fra at de vil male oppgangen våren 2004 (borettslaget bekoster maling, beboerne står for jobben).

### **Skadedyr**

Styret har også i 2003 fått meldinger om at det er observert noe rotter og andre skadedyr. Dette betyr at det er viktig å pakke all husholdningsøppel godt inn før man kaster det i avfallshusene. Kast aldri matavfall andre steder enn i avfallshusene. Mat heller ikke fugler fra balkongen eller ute (det tiltrekker rotter og mus).

### **Vedlikehold av uteanleggene**

Firmaet Park- og landskapspleie AS har hatt ansvaret for generelt vedlikehold av grøntarealene, busker og blomster i borettslaget, og har også stått for gjenplantingen ved blokkene og utbedring av skader på gressplener etter anleggsarbeidene i 2003.

For øvrig har firma Honningsvåg Trepleie gjennomført beskjæringer og stell av borettslagets mange trær sist vinter. Dette skjer normalt hvert 4. år.

### **Herping og branntilløp**

Styret har dessverre opplevd at det har vært noe herping av inngangspartier i enkelte oppganger i 2003 (med skader på postkasser, oppslagstavle og vegger). Alle må derfor passe på de nye, fine inngangspartiene slik at dette ikke fortsetter. Viktig i denne sammenheng er det at oppgangsdørene alltid holdes lukket så ikke uvedkommende får adgang.

Vi har også i vinter hatt et branntilløp i kjellerlokale pga. av at ungdommer har brukt fellesrom som røykerom. Slikt må ikke gjenta seg.

## **Trafikale forhold**

Når det gjelder planene om bygging av ny vei til Stjernemyra Barnehage, har kommunen valgt å ekspropriere det aktuelle tomteområdet, da en av de øvrige grunneierne som er berørt motsatte seg salg. Styret mener likevel vi fortsatt har en grei dialog med kommunen og tror at vi skal få til akseptable løsninger med henblikk på beboerne i blokk 17. Om og i så fall når veien blir laget, vet vi dog ikke i dag.

Styret har også foreslått overfor bydelen og veimyndighetene at det blir etablert fartsdumper i Stjernemyrveien for å få slutt på kjekkas-kjøring i høy fart, men vet ikke når det ev. blir bevilget penger til dette tiltaket.

Fra mars 2003 er parkeringskontrollen i borettslaget overtatt av firma Smart Security, samtidig som vi forsøker et enklere opplegg for gjesteparkeringen uten bruk av gjestekort, se sidene 30-31.

## **Smartcall**

TV-signalene har enkelte ganger i vinter falt ut ved sterkt snøvær. Styret har derfor drøftet et opplegg med Smartcall for heretter å redusere problemet, men parabol-teknologien som benyttes kan tidvis gi utfall ved særlige værforhold.

Styret har samtidig tatt opp med Smartcall behovet for bedre service på deres servicenummer 02007 på kveldstid og i helgene.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2003**

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 blant annet gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Borettslagets anleggsmidler avskrives ikke, samt at avdrag på lån blir 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" som viser hva borettslaget pr. 31.12.2003 kan overføre til regnskapsåret 2004.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2003 er satt opp under denne forutsetning.

## **INNTEKTER**

Inntektene i 2003 var totalt kr 17.353.602. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 104.000. Hovedårsaken til avviket var at borettslaget fikk OBOS rehabiliteringspris for 2002 på kr 100.000.

## **UTGIFTER**

Utgiftene i 2003 var totalt kr 18.103.430. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 686.000 (ca 4 % økning). De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1.600.000, mens regnskapet viser kr 2.220.000. Hovedårsaken til avviket var dels økning av større vedlikehold som følge av forsering av arbeidet med nye elektriske hovedtavler i blokkene og noe mer investering i leke- og samlingsplasser etter å ha fått prisen på kr 100.000 fra OBOS, og dels en noe sterkere økning av de ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader enn forutsatt .
- Personalutgifter ble budsjettert med kr 1.000.000, mens regnskapet viser kr 769.000. Hovedårsaken til avviket var langvarig sykdom for en av våre vaktmestre (som igjen gir økte kostnader til vikartjeneste under posten Andre driftsutgifter, se neste punkt).
- Andre driftsutgifter ble budsjettert med kr 1.300.000, mens regnskapet viser kr 1.629.000. Hovedårsaken til avviket var behov for å bruke vikartjeneste for vaktmester som var syk, se foregående punkt.

## **DISPONIBLE MIDLER**

Resultatet av driften for 2003, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduksjon av borettslagets disponible midler med kr 1.625.827.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2003 utgjør kr 2.946.462. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2004.

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

## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2004**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieravgiften øker med 3,2 %.

Vann og avløpsavgiften øker med 13,2 %

Renovasjonsavgiften øker med 13,3 %

### **LÅN**

Borettslaget har 1 lån i Husbanken med bundet rentesats 5,5 % og 1 lån i Husbanken med flytende rente på 3,1 % pr. 01.04.2004.

Det vises til note 20 i regnskapet når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo.

## **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS pr. 01.02.2004 var 0,25 %.  
Renter på sparekonto i OBOS pr. 01.02.2004 var 2,50 %.

## **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## **FORSIKRING**

Prisen på alle bygningsforsikringer gikk opp med 5,7 % fra 2003 til 2004 (indeksøkning). Ut over dette har Gjensidige NOR Forsikring varsler en liten generell prisjustering. I gjennomsnitt er den samlede prisøkningen ca. 11 %.

Forsikringsselskapene foretar en individuell prising ut fra boligselskapets skadesituasjon. Det kan gi store utslag i forhold til generell prisendring.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med kun 4,5 %.

## **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene slik at den normalt stiger i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 35 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 35 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Hafslund, kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til gunstig pris på strøm til husholdninger. For ytterligere informasjon kontakt Hafslund Kundesenter på telefon 815 44 660 eller internett [www.hafslund.no/strom](http://www.hafslund.no/strom)

Når det gjelder de øvrige kostnadene i 2004, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 %.

## **INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG**

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2004. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på minus kr 135.000 før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 1.074.000.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger (forberedelse til Oppgangiade), utbedring av lys- og strømforhold i undersentralene for fyring/varmtvann, utbedring av garasjen for borettslagets maskiner, reparasjon av gjerdene og påbegynnelse av en utbedring av utelyset i borettslaget.

Driften i 2004 forutsetter en økning av grunnleien (ikke av balkongtillegget) på 10 % fra 01.09.2004. For 1-roms leiligheter blir økningen pr måned kr 84, for 2-roms kr 109 og for 4-roms henholdsvis kr 222, 223 og 225. Leien for borettslagets utleielokaler økes med 20 % fra samme dato.

På tross av de økte husleieinntekter viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres i 2004, og på grunn av kostnadsøkninger antar styret at grunnleiene må økes ytterligere de kommende år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2004 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

## **9. HAUGERUD VARMESENTRAL**

Haugerud Varmesentral eies i fellesskap av Haugerud og Solfjellet borettslag. Den gikk i 2002 over til bioenergi med pellets som hovedbrensel, dels til erstatning for bruk av olje. Dette gir en både billigere og mer miljøvennlig produksjon av varme/varmtvann, samtidig som det har dempet noe den kraftige økningen i energikostnadene som alle borettslag har opplevd de siste årene.

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, 13.04.2004

I styret for Haugerud Borettslag

Idar Lauritzen /s/ Ingar Sivertsen /s/ Agatha Al-Saadi /s/ Tom Trondsen /s/