

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2004.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen

**tirsdag 24. mai 2005 kl 19.00 i samlingsalen, Trosterud skole.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme per andel. Ektefelle/ samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett.

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



---

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

**Ordinær generalforsamling i Haugerud Borettslag Borettslag avholdes  
tirsdag 24. mai 2005 kl. 19.00 i samlingsalen, Trosterud skole.**

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2004**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004**

- A) Årsregnskapet for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

**5. FORSLAG**

- A) Fra styret om salg av tjenesteleiligheter
- B) Forslag fra blokk 12 om husleieøkning pga. oppussing i oppgangene  
Forslagene er tatt inn på side 33-36

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år  
Valgkomiteens innstilling er gjengitt på side 37

Oslo, 15.03.2005

Styret for Haugerud Borettslag

Idar Lauritzen /s/ Jon-Erik Berger /s/ Ingar Sivertsen /s/

Tom Trondsen /s/ May Liss Urang /s/

---

## ÅRSBERETNING FOR 2004

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

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

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

May Liss Urang	Stjernemyrveien 6
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

#### VALGKOMITEEN

Jan Tore Våge	Haugerudveien 24
Knut Sælid	Haugerudveien 4
Karin Hermansen	Haugerudveien 8

### 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 organisasjons-nummer 948512823, ligger i bydel 12 Alna i Oslo og har adresser:

- 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 skjedde i 1966.

Hovedformålet er 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.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er 1 kvinne.

### **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 underetasje-inngangen i Haugerudveien 20, sendes på fax nr 22 32 16 37, eller som E-post: [post@haugerudborettslag.no](mailto:post@haugerudborettslag.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 15.00).

Driftskontoret har telefon 22 32 62 05 – fax nr. 22 32 16 37 – E-postadresse: [post@haugerudborettslag.no](mailto:post@haugerudborettslag.no).

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

Post til styret/daglig leder kan også legges i styrets postkasse utenfor underetasjen i Haugerudveien 22.

### **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

### **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 Smartcalls servicetelefon 02007.

For ytterligere informasjon vises det til Internettadresse [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 i Haugerud Borettslag).

Det er parkeringskontroll i borettslaget utført etter avtale av firma Smart Security. Reglene er gjengitt på sidene 31-32.

### **NØKLER/ SKILT**

Nøkler bestilles ved henvendelse til vaktmester eller daglig leder. Skilt til ringetablå ute (gratis) og postkasse (beboer betaler) 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. 01.01.2005 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 i oppgangen din.

### **TEORETISK LEIE**

Borettslaget har avtale om teoretisk leie. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

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

### **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund 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 01.10.2004 – 30.09.2005. Kraftforvaltning fra Hafslund 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:	34,70 kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris):	40,90 kWh (inkl. gjeldende avgifter)

OBOS har også inngått avtale med Elkem og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalen gjelder frem til 31.12.2005.

Rabatten kommet i tillegg til resultatet av kraftforvaltningsavtalen.

### **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 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
2004	Oppussing av 33 av oppgangene (dugnadsopplegg)

### **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 stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnligte vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/ andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

#### 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. **Det betyr at den enkelte andelseier må 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 årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter 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, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

## 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 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 være i orden, og dokumenteres skriftlig.

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 18 møter. Styret har møte hver 14. dag utenom ferietiden.

### Informasjon

Det er viktig for styret å informere beboerne om sine aktiviteter og vedtak, og om andre forhold i borettslaget og nærområdet. De viktigste hjelpemidlene for dette er:

- \* INFO FRA STYRET og andre rundskriv i postkassene.
- \* Oppslag på tavlene i oppgangene.
- \* Borettslagets egen intern-TV-kanal.
- \* Borettslagets hjemmesider på Internett: [www.haugerudborettslag.no](http://www.haugerudborettslag.no).

I 2004 ble det omdelt 15 Info fra styret, og i tillegg en rekke informasjonsskriv til enkelte blokker/ oppganger.

Høsten 2004 ble det opprettet et eget Informasjons-utvalg i borettslaget. Utvalget har de senere månedene jobbet aktivt med å bedre både utseendet av

og kvaliteten/ innholdet på den informasjon som formidles. De positive resultatene av dette arbeidet har blant annet gitt både et langt bedre intern-TV og en mer aktuell og innholdsrik hjemmeside.

### **Velferd – arrangementer**

- Tirsdag 5. oktober var det lagt opp til stor-arrangement på ballplassen i anledning utdeling av priser til vinnerne av Oppgangiaden (se senere punkt). Til tross for et forferdelig regnvær ble prisutdelingen profesjonelt gjennomført av leder i bydelsutvalget og forvaltningssjefen i OBOS, mens underholdningen dessverre regnet bort.
- Juletreet i borettslaget ble tradisjonen tro tent 2. søndag i advent. Etter noen år med enklere markeringer på grunn av de omfattende rehabiliteringsarbeidene, var det i 2004 igjen et større og vellykket arrangement med korps, gang rundt treet, barnekarusell, tryllekunstner og servering.
- Skøytebanen opp for flaggstanga ble i år dessverre ikke islagt pga været, men styret satser på bedre isforhold neste vinter.
- I 2006 kan borettslaget feire 40 års jubileum (for første innflytting), og styret planlegger i den sammenheng en hyggelig markering der alle kan delta.

### **Avfallshåndtering – Containerdager for storsøppel**

Borettslaget vårt har sannsynligvis det beste beboertilbudet i hele Oslo med månedlige containerdager, separate innkastluker for papir i de 21 avfallshusene, samt storcontainer for papir og 2 glass-igloer på ballplassen.

Ordningen med containerdag den første onsdagen i hver måned for bortkjøring av storsøppel som ikke går i lukene i avfallshusene, dekker et stort behov. Selv om det er et kostbart opplegg, vil vi fortsette med dette gode service-tilbudet så fremt reglene følges: søppelet skal være skikkelig embalert/ pakket inn og ikke bestå 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 fjerne.**

### **Rehabiliteringen og etterarbeidene.**

Som styret har orientert om i flere Info høsten 2004, er vi ennå ikke ferdig med etterarbeidene på de nye balkongene. Styret har brukt svært mye tid i året som har gått på å kartlegge problemene og forsøke å nå fram til enighet med S-Bygg om hvordan utbedringene skal skje, for å sikre at alle balkongene er tette og utbedre andre mangler som er påvist.

OBOS Prosjekt er borettslagets prosjektleder og har ansvaret for nødvendige avklaringer med S-Bygg og deres underentreprenører, men styret følger prosessen nøye. Borettslagets advokat har også bistått styret med avtalejuridiske forhold.

Før jul i fjor jobbet S-Bygg med 2 testbalkonger i Haugerudveien 20. Denne prosessen ga ikke nødvendige avklaringer verken på problemårsakene eller utbedringsmetodene.

I april 2005 vil det bli fortatt en ny testrunde, denne gang med 4 nabo-balkonger i 3. og 4. etasje i Haugerudveien 26 og 28. Etter denne nye testrunden håper styret at S-Bygg kan fremlegge holdbare forslag på hvordan etterarbeidet med å tette alle balkongene skal skje, samt en fremdriftsplan for dette.

Styret vil fortsatt ha denne saken som sin viktigste enkeltoppgave, og vi skal selvsagt informere beboerne grundig når det er viktige nyheter, blant annet på generalforsamlingen i mai måned.

Selv om de aller fleste balkongene har fungert greit og ikke hatt lekkasje-problemer, er det en selvfølge at vi ikke kan være forenøyd før *alle* balkonger fungerer tilfredsstillende og etter forutsetningene.

### **Annet vedlikehold i borettslaget.**

Styret har bistått ca 50 beboere med å få skiftet ut sine leilighetsdører vinteren 2004/ 2005. Dette er den 4. utskiftingsrunden på 10 år som er gjennomført, koordinert av borettslaget og betalt av de aktuelle beboere.

Det er bestilt utbedring av gjerdene rundt vår eiendom våren 2005.

Etter grundig debatt i styret og på blokktilitsvalgtemøte, samt konsultasjoner med Oslo kommune og OBOS, ble det denne vinteren fortatt en uttynning av trærne nederst i alleen. Det er også felt en del andre trær rundt om på området, som har vært syke eller av andre grunner måtte fjernes. Våre utearealer, spesielt plener, trær og busker, er et meget viktig aktivum for borettslaget og dets beboere, og styret kommer til å være restriktivt om det kommer nye forslag på trefelling og liknende.

Styret har i flere år jobbet med en plan for å bedre ute-belysningen i borettslaget. Dette er et kostbart prosjekt, men vi håper på å kunne starte opp arbeidet i 2005.

### **Oppgangiaden 2004**

Det hyggeligste vedlikeholdsprosjektet i 2004 var Oppgangiaden. Mer enn 30 oppganger ble pusset opp på eget initiativ. Borettslaget dekket maling og maleutstyret, mens beboerne i oppgangene selv ordnet resten.

Styret takker alle som har deltatt på ulike måter, for den flotte innsatsen ! Det har gitt borettslaget et viktig fysisk og estetisk løft, samtidig som det har bidratt til at naboer har blitt bedre kjent med hverandre.

**Verdige vinnere av Oppgangiaden 2004 og prisen på kr 5.000 ble beboerne i Stjernemyrveien 24. Delt andreplass og vel fortjent diplom fikk Haugerudveien 32, Haugerudveien 52 og Stjernemyrveien 16.**

### **Skadedyr**

Styret har også i 2004 fått meldinger om at det er observert mer rotter og andre skadedyr i deler av borettslaget. Dette betyr at alle må pakke alt husholdningssøppel godt inn før man kaster det i avfallshusene. Kast aldri matavfall andre steder enn i avfallshusene. Mat heller ikke fugler fra balkongen eller ute på bakken/ plenene (det tiltrekker rotter og mus).

### **Vedlikehold av uteanleggene**

Firmaet Park- og landskapspleie AS har også i 2004 hatt ansvaret for generelt vedlikehold av grøntarealene, busker og blomster i borettslaget.

For øvrig har firma Honningsvåg Trepleie gjennomført de tidligere omtalte trefellinger.

### **Trafikale forhold**

Når det gjelder planene om bygging av ny vei til Stjernemyra Barnehage, har det ikke skjedd noe nytt siden våren 2004. Kommunen har ekspropriert det aktuelle tomteområdet, men det er ikke bevilget midler til veiprojektet så langt vi vet. Styret følger utviklingen nøye.

Én fartsdump er anlagt i Stjernemyrveien (ut for nr 22) for å få slutt på kjekkas-kjøring i høy fart, etter forslag fra borettslaget og bydelen. Styret har også satt opp noen betongringer i flere av nedkjøringene til borettslaget fra Stjernemyrveien for å få enkelte bilister til å redusere farlig høy fart.

Fra mars 2004 ble parkeringskontrollen i borettslaget overtatt av firma Smart Security AS. Samarbeidet med selskapet har gått greit, det samme gjelder for opplegget for gjesteparkeringen uten bruk av gjestekort.

Når det gjelder reglene for parkering, gjesteparkering og liknende i Haugerud Borettslag, samt husordensreglene i sin helhet, se sidene 27-32 i dette heftet.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004**

### **RESULTAT**

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 749.668.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 2.196.794. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **INNTEKTER**

Inntektene var i 2004 kr 17.389.772. Dette er kr 77.000 lavere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldes lavere renteinntekter som følge av lavere rentenivå i markedet.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av parkeringsareal til Solfjellet Borettslag.

### **UTGIFTER**

Utgiftene var i 2004 totalt kr 17.147.376. Dette er kr 455.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at ikke alt vedlikeholdsarbeid som var planlagt ble påbegynt i 2004, samt en reduksjon av rentekostnadene som følge av et lavere rentenivå i markedet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se side 17-24).

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

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.

En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten 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 har disponibelt i driften i regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning verken i renovasjons- eller feieavgiften.

### **LÅN**

Borettslaget har ett lån med flytende rente i Husbanken til rentesats 2,40 % og ett lån med fast rente i Husbanken til rentesats 5,50 % pr. 31.12.2004. Det vises til note 15 i regnskapet når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo.

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS øker fra kr 175 til kr 200 fra 01.01.2005

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeksen gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med kun 0,4 %.

### **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den 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. 41 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Hafslund kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til rabattert pris på strøm til husholdningen. For ytterligere informasjon kontakt Hafslund Kundesenter på telefon 815 44 660 eller Internett

[www.hafslund.no/strom](http://www.hafslund.no/strom)

## 9. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 425.000 før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 607.000.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av gjerder og påbegynt utbedring av utebelysningen.

Driften i 2005 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien. Nåværende husleieinntekter vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2005.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

## 10. HUSLEIEUTVIKLINGEN FRAMOVER

Styret har også arbeidet med en mer langsiktig budsjettering for borettslaget. Kostnadsutviklingen har de senere årene vært høy på flere viktige områder som vedlikehold, driftsmaterialer, personalutgifter, energi og annet – langt høyere enn konsumprisindeksens økning i samme periode. Leieøkningen i september 2004 var i hovedsak en følge av dette.

Like viktig er utviklingen av lånekostnadene. Vi vet i dag at de 7 årene fra og med 2008 til og med 2014 blir økonomisk tunge; I 2008 begynner vi å nedbetale på det siste rehabiliteringslånet (balkonger, innganger, avfallshus), noe som øker de årlige lånekostnadene med ca 1,2 millioner kroner i 2008 og ytterligere med ca 250.000 kroner fra 2009.

For å unngå en økning av grunnleiene på opp mot 15 % i 2008 som følge av økte lånekostnader og andre kostnadsøkninger, vurderer styret heller en opptrappingsplan med en leieøkning på anslagsvis 4 % pr år i perioden 2006, 2007 og 2008.

Det er omtrent som prognosene for lønns- og kostnadsveksten i samme periode. Om dette blir resultatet, vil det bety at grunnleiene pr måned ("balkongtillegget" på kr 410 pr måned endres *ikke*) vil øke med ca kr 98 for 4-roms, ca kr 48 for 2-roms og ca kr 37 for 1-roms leiligheter fra 1. mars hvert av de 3 årene.

I 2014 er det eldste rehabiliteringslånet (vinduer og fasader) i sin helt nedbetalt, slik at lånekostnadene fra 2015 reduseres med ca 1,3 millioner kroner.

## 11. HAUGERUD VARMESENTRAL

Haugerud Varmesentral eies i fellesskap av Haugerud Borettslag og Solfjellet Borettslag. Den gikk i 2002 over til bruk av biobrensel som hovedbrensel, dels til erstatning for bruk av olje og strøm. 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 og balansen for Varmesentralen, som er gjengitt på sidene 25-26. De som ønsker ytterligere informasjon om Varmesentralen kan henvende seg til forretningsføreren for å få utlevert årsberetning og regnskap.

Oslo, 15.03.2005

Styret for Haugerud Borettslag

Idar Lauritzen /s/ Jon-Erik Berger /s/ Ingar Sivertsen /s/

Tom Trondsen /s/ May Liss Urang /s/

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

### Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 2 196 794. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførers formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 29. april 2005

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

**ÅRSREGNSKAP 2004**

		<b>Regnskap 2004</b>	<b>Regnskap 2003</b>	<b>Budsjett 2004</b>	<b>Budsjett 2005</b>
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
LEIEINNTEKTER	1	17 308 768	16 851 876	17 332 013	18 272 244
RENTEINNTEKTER	2	36 357	158 439	80 000	42 000
ANDRE INNTEKTER	3	44 647	343 287	55 000	50 000
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>17 389 772</b>	<b>17 353 602</b>	<b>17 467 013</b>	<b>18 364 244</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
KONTINGENT		-102 240	-102 140	-101 000	-115 000
REVISJONSHONORAR		-12 652	-12 502	-13 000	-13 000
STYREHONORAR		-200 000	-200 000	-200 000	-220 000
FORRETNINGSFØR.HON.		-562 000	-562 000	-562 000	-562 000
KONSULENTHONORAR	4	-131 481	-60 834	-40 000	-85 000
PERSONALUTGIFTER	5	-1 016 215	-769 299	-1 050 000	-1 120 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-1 557 430	-2 219 560	-1 900 000	-2 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		-21 490	0	0	0
REHAB./PÅKOSTNINGER		0	-275 343	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-4 512 783	-5 389 774	-4 625 012	-4 440 056
FORSIKRINGER		-839 318	-802 276	-838 000	-842 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 518 328	-1 347 643	-1 523 000	-1 592 000
ENERGI / FYRING	8	-5 123 928	-4 727 369	-5 250 000	-5 400 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-1 549 511	-1 634 690	-1 500 000	-1 550 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-17 147 376</b>	<b>-18 103 430</b>	<b>-17 602 012</b>	<b>-17 939 056</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>242 395</b>	<b>-749 828</b>	<b>-135 000</b>	<b>425 188</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>					
NEDBETALT LÅN		-992 063	-850 999	-939 000	-1 031 725
INVESTERING I AKSJER/ANDELER		0	-25 000	0	0
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>-749 668</b>	<b>-1 625 827</b>	<b>-1 074 000</b>	<b>-606 537</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 946 462	4 572 289	2 946 000	2 196 700
ÅRETS BEVEGELSE		-749 668	-1 625 827	-1 074 000	-606 500
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>		<b>2 196 794</b>	<b>2 946 462</b>	<b>1 872 000</b>	<b>1 590 200</b>

**OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>		
DRIFTSKONTO I OBOS	2 101 590	2 227 706
INNESTÅENDE BANK	54 891	51 891
SPAREKONTO I OBOS	1 363 578	2 529 657
KUNDEFORDRINGER	136 829	11 448
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10	453 452	223 295
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>4 110 341</b>	<b>5 043 997</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>		
LEVERANDØRGJELD	-166 195	-251 742
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP. 11	-174 983	-129 458
PÅLØPNE RENTER	-1 153 671	-1 324 454
PÅLØPNE AVDRAG	-418 697	-382 012
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	-9 870
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 913 547</b>	<b>-2 097 536</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>2 196 794</b>	<b>2 946 462</b>
<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>		
LANGSIKTIGE FORDRINGER	35 519	35 519
AKSJER 12	49 000	49 000
BYGNINGER 13	129 186 800	46 732 700
REHABILITERING	0	82 454 187
TOMT	3 446 580	3 446 580
VARIGE DRIFTSMIDLER 14	2 297 122	2 275 632
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>135 015 021</b>	<b>134 993 618</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>		
PANTEGJELD 15	-86 744 414	-87 736 477
BORETTSINNSKUDD 16	-11 706 400	-11 706 400
ANDELSKAPITAL 576x100	-57 600	-57 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-98 508 414</b>	<b>-99 500 477</b>
PANTSTILLELSE KR 17	116 456 400	116 456 400
GARANTIANSVAR KR	0	0

OSLO, 31.12.2004

STYRET FOR HAUGERUD BORETTSLAG

IDAR LAURITZEN /s/                      INGAR SIVERTSEN /s/                      JON-ERIK BERGER /s/  
TOM ERIK TRONDSSEN /s/                      MAY LISS URANG /s/

OBOS

MARTIN MÆLAND /s/  
ADM. DIR

EGIL J. HAVRE /s/  
REGNSKAPSSJEF

**NOTE: 1****LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	14 417 136
Lokaler	59 420
Balkongtillegg	2 842 940
<b>SUM TEORETISK LEIE</b>	<b>17 319 496</b>

**REDUKSJON TEORETISK LEIE**

Grunnleie	-9 908
Balkongtillegg	-820

**SUM LEIEINNTEKTER 17 308 768****NOTE: 2****RENTEINNTEKTER**

Renter bank	33 920
Renter av driftskonto i OBOS	1 654
Andre renteinntekter	782
<b>SUM RENTEINNTEKTER</b>	<b>36 357</b>

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

Diverse, innbetalt av beboere	1 818
Utleie tomt (Solfjellet B/L)	39 829
Utleie salgsplass	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 64</b>

**NOTE: 4****KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

Juridisk bistand, Haavind Vislie AS	-16 430
Juridisk bistand, OBOS	-3 720
OBOS Prosjekt AS	-94 135
OBOS forvaltning	-3 000
Alkymist Media AS, fjerning virus på PC	-3 284
Sea Xray AS, Web host.	-9 269
Tekn.Institutt, identifikasjon	-1 643
<b>SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-131 481</b>

**NOTE: 5****PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-502 330
Ordinær lønn, vikarer	-3 031
Overtid	-205 453
Lønn rengjøringshjelp	-6 421
Påløpne feriepenger	-86 068
Fri bolig	-158 656
Naturalytelser, fri bolig, speilkonto	158 656
Arbeidsgiveravgift	-181 443
Pensjonskostnader	-46 483
AFP - pensjon	-6 660

---

Yrkesskadeforsikring	-7 125
Ref.sykepenger	38 004
Ref.arb.giv.avg v/sykepenger	5 359
Kantinekostnader	-453
Bedriftshelsetjeneste	-4 295
Arbeidsklær	-6 997
Andre personalkostnader	-2 819
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-1 016 215</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rep.garasjer arb.maskiner	-20 273
Maling, oppganger	-74 731
<b>SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD</b>	<b>-95 004</b>

Drift/vedl.hold bygninger	-95 893
Drift/vedl.hold VVS	-62 660
Drift/vedl.hold elektro	-54 203
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-398 211
Kabel/Tv-anlegg	-711 188
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-31 391
Drift/vedl.hold brannsikring	-17 995
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-2 101
Drift/vedl.hold parker.anl.	-1 200
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-30 876
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 881
Egenandel forsikring	-29 828
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 557 430</b>

**NOTE: 7****RENTEUTGIFTER**

Husbank utbedringslån 1	-338 837
Husbank utbedringslån 2	-4 169 553
Termingebyr husbanklån	-186
Renter OBOS neg.kasse	-1 904
Forvaltningsgebyr	-2 304
<b>SUM RENTEUTGIFTER</b>	<b>-4 512 784</b>

**NOTE: 8****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-421 560
Garasjebelysning	-5 752
Varmesentralen	-4 696 616
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 123 928</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-750
Container	-213 698
Skadedyrarb./soppkontroll	-28 089
Div. leiekostnader/leasing	-84 659
Verktøy og redskaper	-37 591
Kontor og datarekvisita	-2 499
Driftsmateriell	-43 742
Lyspærer og sikringer	-60 343
Vaktmestertjenester	-116 173
Renhold ved firmaer	-605 899
Andre fremmede tjenester	-14 427
Telefon-/kontorrekvisita	-6 201
Trykksaker	-12 649
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 240
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 883
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 374
Andre kontorkostnader	-5 531
Telefon/bredbånd	-31 328
Porto	-25 880
Drivstoff maskiner	-19 294
Vedlikehold maskiner	-142 798
Bilgodtgjørelse	-120
Reisekostnader	-1 333
Gaver	-12 703
Bank og kortgebyr	-6 417
Velferdskostnader	-51 893
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-1 549 511</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 581
Til gode av beboere	12 000
Til gode for dører, innbetalt -05	112 439
Årsavgift bedr.lege -05	4 300
Sykepenger	37 425
Utlegg skadesaker, nedbetales gj.husleien	31 914
Haugerud Varmesentral, avregning 2004	249 793
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>453 452</b>

**NOTE: 11****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-51 958
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 958
Skyldige feriepenger	-86 067
<b>SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER</b>	<b>-174 983</b>

**NOTE: 12****AKSJER**

Haugerud Varmesentral AS

Total aksjekapital utgjør 100 000

Haugerud B/L eier 490 aksjer à pålydende kr.100 49 000**SUM AKSJER** **49 000****NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968 46 732 700

REHABILITERING (nye balkonger og inngangspartier)

Tilgang i år 82 454 100**SUM BYGNINGER** **129 186 800**Tomten er kjøpt i 1986  
Gnr.141 bnr.101 og 105.**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr

Tilgang 1988 33 720

Feie/sugemaskin

Tilgang 2001 95 032

Avfallskomprimator

Tilgang 1992 260 640

Sandspreder

Tilgang 1997 28 524

Snøfreser

Tilgang 1987 19 200

Snøfreser

Tilgang 2004 21 490

Traktor

Tilgang 1997 248 283

Traktor m/redskap

Tilgang 2003 678 665

Vanntank

Tilgang 2000 35 102

WILLE

Tilgang 1991 753 453

Data-anlegg		
Tilgang 1988	18 600	
Tilgang 1993	29 524	
Tilgang 1997	9 889	
		58 013
Garasjeanlegg		
Tilgang 1987		17 000
Garasjeanlegg		
Kostpris /Bokf.verdi 1989	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
		48 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 297 122</b>

**NOTE: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Rente 31.12.04: 2,4 %, løpetid 18 år

Opprinnelig 1996	-21 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 073 523	
Nedbetalt i år	992 063	
		-10 934 414

HUSBANKEN Fast rente 5,5 % fra 01.05.03

Renter 31.12.04: 5,5 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2002		-75 810 000
------------------	--	-------------

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-86 744 414</b>
-----------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Øket 1993, leilighet nr. 3053	-22 900

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 706 400</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: kr 98 869 511

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004 en bokført verdi på: kr 132 633 380

**LEILIGHETSNOTE**

---

Ant. leil	Oppr. innsk.	Leie pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.	Annet
53	7 900	1 330	33 748	62 033	29 795	1 586	78 969
53	9 900	1 612	44 093	81 048	38 928	2 073	78 969
12	22 900	2 854	89 652	164 793	79 151	4 214	78 969
104	22 900	2 865	90 056	165 534	79 507	4 233	78 969
354	22 900	2 887	90 863	166 004	80 219	4 271	78 969
576	11 706 400	1 510 132	46 732 723	85 900 717	41 258 385	2 196 661	45 486 144

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Leie pr måned" består av grunnleie pluss et balkongtillegg på kr 410, som er likt for alle leilighetstyper.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.

Påkostninger her gjelder kjøp av tomten, og rehabiliteringen med nye balkonger og inngangspartier, avsluttet 2003.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

Under "Annet" er det ført opp leilighetens andel av husbanklån til balkonger m.m. (60 % av husbanklån opptatt 2002).

## HAUGERUD VARMESENTRAL A/S

## RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
ANDRE INNTEKTER	2	1 456	0	0	0
INNBTALINGER		9 030 202	8 957 973	9 792 000	10 277 000
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>9 032 658</b>	<b>8 957 973</b>	<b>9 792 000</b>	<b>10 277 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	3	-844 639	-836 909	-850 000	-925 000
AVSKRIVNINGER	4	-5 162	-5 161	0	0
REVISJONSHONORAR	5	-9 014	-8 108	-9 000	-10 000
STYREHONORAR	6	-57 700	-61 200	-63 000	-57 000
ANDRE HONORARER		-2 800	-5 600	-6 000	-3 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-81 800	-65 968	-68 000	-84 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	7	-16 059	-111 907	-80 000	-80 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-292 503	-537 715	-600 000	-600 000
FORSIKRINGER		-110 475	-96 484	-107 000	-115 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-8 240	-7 506	-8 000	-9 000
ENERGI / FYRING	9	-7 517 339	-7 125 414	-7 850 000	-8 300 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	10	-87 554	-138 201	-156 000	-97 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 033 285</b>	<b>-9 000 173</b>	<b>-9 797 000</b>	<b>-10 280 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>-1 627</b>	<b>-42 199</b>	<b>-5 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>					
FINANSINNTEKTER	11	2 630	42 547	5 000	3 000
FINANSKOSTNADER	12	-3	-12	0	0
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>2 627</b>	<b>42 535</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 000</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
SKATTEKOSTNAD		788	336	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BALANSE**

		2004	2003
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
BYGNINGER	13	1	1
TOMT		71 038	71 038
<u>VARIGE DRIFTSMIDLER</u>	<u>14</u>	<u>5</u>	<u>5 167</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>71 044</b>	<b>76 206</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
BEHOLDNINGER		656 370	534 470
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	1 000	2 355
<u>DRIFTSKONTO I OBOS</u>		<u>1 242 486</u>	<u>1 755 626</u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 899 856</b>	<b>2 292 451</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 970 900</b>	<b>2 368 657</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
AKSJEKAPITAL	16	100 000	100 000
<u>OPPTJENT EGENKAPITAL</u>		<u>212</u>	<u>0</u>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>100 212</b>	<b>100 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<u>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</u>	<u>17</u>	<u>71 038</u>	<u>71 038</u>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 038</b>	<b>71 038</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
LEVERANDØRGJELD		914 182	1 362 146
BETALBAR SKATT		788	336
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	18	52 747	67 020
<u>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</u>	<u>19</u>	<u>831 934</u>	<u>768 117</u>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 799 651</b>	<b>2 197 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 970 900</b>	<b>2 368 657</b>
PANTSTILLELSE	20		
GARANTIANSVAR	21		

OSLO, 31.12.2004  
Styret for HAUGERUD VARMESENTRAL A/S

INGAR SIVERTSEN /s/

TOVE ØYJORD /s/

STEINAR MJØR-GRIMSRUD /s/

OBOS

MARTIN MÆLAND /s/  
ADM. DIR

EGIL J. HAVRE /s/  
REGNSKAPSSJEF

**HUSORDENSREGLER FOR HAUGERUD BORETTSLAG**

Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i Haugerud Borettslag 16.02.71, med endringer vedtatt på generalforsamlinger 30.05.71, 12.05.76, 12.05.77, 12.05.87, 27.05.93, 26.05.94, 24.05.2000 og 23.05.2002.

**Haugerud Borettslag er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene. Husordensreglene inngår som en del av den enkelte andelseiers leiekontrakt. Det vil si at brudd på husordensreglene også er brudd på den inngåtte leiekontrakt. Reglene skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.**

### **BRUK AV LEILIGHETENE**

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 07.00.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og overhodet ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 21.00 på hverdager, ikke skje etter kl. 17.00 på lørdager og overhodet ikke skje på søndager, helligdager og høytidsdager.

### **BRUK AV TRAPPEROM, GANGER OG FELLESROM**

Sykler, ski, kjelker eller lignende må ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må aldri parkeres i de nye inngangspartiene. Ting som lagres i fellesrom i kjeller (tidligere bomberom) skal være merket med eiers navn. Fottøy, leker og lignende skal ikke settes utenfor entredørene. Moped, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

### **LUFTING**

Montering av avtrekksvifter i luftekanaler eller lufterventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå.

God bokultur er:

- at man holder entredøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i trapperommet.

### **LEK**

Lek i kjellere og trapperom er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldre lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å foregå som et godt eksempel.

## **SØPPEL OG AVFALL**

Søppel og avfall skal kastes i avfallshusene ute, som har separate innkastluker for papir/ papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være pakket inn. Følgende er det forbudt å kaste i avfallshusene: selvantennelig eller særlig farlig brannfarlig avfall, flytende avfall, glassgjenstander (benytt glassigloer), spraybokser og lignende, samt spesialavfall som bilbatterier, maling, lakk og lignende (benytt miljøstasjonene). Større gjenstander kan beboerne bli kvitt på borettslagets containerdager, normalt den første onsdagen i hver måned.

## **TØR KING, BANKING OG RISTING AV TØY**

Tørkebåsene skal ikke brukes på søndager, helligdager, 1. mai eller 17. mai, og tøy skal være fjernet innen kl. 17.00 dagen før slike dager.

Vinduene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på de nye balkongene.

## **RENHOLD/ SNØMÅ KING**

Trappeoppgangene vaskes av et byrå hver uke og beboerne må sørge for at det på vaskedagen ikke er noe i oppgangen som hindrer renholderne.

Beboerne i 1. til 4. etasje har etter tur hver 8. uke ansvar for snømåking utenfor hovedinngangen i vinterhalvåret. Beboere i underetasjen har ansvar for snømåking utenfor underetasje inngang.

## **GRØNTANLEGG OG BEPLANTNINGER**

Småplenene ved inngangene er ikke bruksplener. De større bruksplenene og andre beplantninger må behandles fornuftig. Foreldre må påse at ingen plener ødelegges av for konsentrert lek. Sykling på plenene er forbudt, og i det minste voksne beboere bør avstå fra å lage snarveier over plenene. Bruksplenene må skånes maksimalt når de er oppbløtte, særlig vår og høst.

Ballspill skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på borettslagets område. Ballspill er ikke tillatt på plener og stikkveier, men styret har fullmakt til å oppheve forbudet i perioder på steder ballspill ikke er for sjenerende.

## **BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE**

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter.

All innkjøring til blokkene mellom kl 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskilte biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

Det gjennomføres parkeringskontroll i borettslaget av firma Smart Security AS med rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

## **DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Hundehold er tillatt under forutsetning av at borettslaver undertegner og etterlever en spesiell erklæring som tillegg til leiekontrakten. Dyr som er til vesentlig sjenanse for andre kan kreves fjernet.

## **LÅSING AV DØRER**

Borettslagets inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

## **BALKONGER, VINDUER**

De nye balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av/ farge på solavskjerminger i front/på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene.

Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Det er ikke tillatt å mate fugler/kaste ut mat fra balkongene da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

## **SKADER**

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969.

## **ANTENNER FOR FJERNSYN OG RADIO**

Feil ved borettslagets kabel-TV-anlegg (stjernenett) meldes til det kabelselskap borettslaget til enhver tid har serviceavtale med (se borettslagets siste årsmelding).

## **BLOKKTILLITSMANNSORDNINGEN**

Blokktiltitsmannens viktigste oppgave er å være kontaktledd mellom den enkelte blokks beboere og styret. Hver blokk velger selv sin blokktiltitsmann for 1 år av gangen samt varamann. Der dette ikke blir gjort, kan styret utpeke blokktiltitsmann.

Blokktiltitsmannen skal innkalle til blokkmøte så ofte han finner det nødvendig, eller når minst 4 borettslaver forlanger det. Styret kan forlange blokkmøte avholdt. Saker som behandles på blokkmøter som kan antas å ha vidtrekkende konsekvenser for borettslaverne eller borettslaget i sin alminnelighet, oversendes styret for godkjenning, eventuelt for at de kan tas med opp på borettslagets generalforsamling.

Blokktiltitsmannens oppgaver er videre:

1. Påse at leieboerne overholder måketurene i oppgangen, og at det ikke er noe i oppgangen som hindrer den ukentlige trappevasken.
2. Ha ansvar for at det utstyr og materiell hver blokk har fått utlevert, til enhver tid er tilgjengelig og i orden, og at alt er på plass i hver blokk.
3. Passe på at fellesrommene (bomberommene) i kjelleren holdes i orden, samt påse at uønskede ting fjernes.
4. Melde fra om alle skader i blokken til styret.
5. Organisere eventuell dugnad.

## **HUSLEIEKONTRAKTEN**

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser.

---

### **VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR HAUGERUD BORETTSLAG:**

#### **ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET**

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere med dette vedlegg til Husordensreglene.

**STYRET I HAUGERUD BORETTSLAG**

## ***PARKERINGSKONTROLL & REGLER FOR GJESTEPARKERING:***

### **1. FIRMA SMART SECURITY HAR PARKERINGS-KONTROLLEN.**

Med virkning fra 15. mars 2004 overtok firmaet **SMART SECURITY AS** all parkeringskontroll på Haugerud Borettslags område. Kontrollen skjer i tråd med husordensreglene. Ved overtredelse skal Smart Security AS kunne ilegge kontrollavgift på **p.t. kr 600**.

Nytt i avtalen med Smart Security var:

- 1. En bil som bryter reglene og fra før er ilagt 3 kontrollavgifter som ikke er betalt, blir borttauert for eiers regning og risiko uten varsel. Det samme skjer om en bil parkeres slik at den er til hinder for den generelle fremkommelighet i borettslaget.**
- 2. Det gjennomføres parkeringskontroll også hver natt, bl.a. for å redusere problemet med taxier og andre biler som kjører ulovlig inn til blokkene på natten, og ofte står der i lang tid med motoren på til stor sjenanse for folk som skal sove.**
- 3. Alle biler som benyttes til kontroll, skal være merket med godt synlig logo for Smart Security AS, og kontrollørene skal bære uniform.**
- 4. Det tas bilde med tidskamera av biler både ved første gangs observasjon og ved ileggelse av avgift, slik at kontrollavgifter skal kunne dokumenteres ved klagesaker.**
- 5. Bruken av gjesteparkeringskort er bortfalt.**

Haugerud Borettslag betaler ingen avgift for det ordinære kontrollarbeidet Smart Security AS skal utføre, kun en mindre månedsavgift for tilleggskontroll hver natt.

### **2. NYTT SYSTEM FOR GJESTEPARKERING I HAUGERUD BORETTSLAG.**

Etter forslag fra Smart Security AS vedtok styret en prøveordning fra **15. mars 2004** for de ca 20 merkede gjesteparkeringsplassene i borettslaget **uten bruk av gjesteparkeringskort**.

Det er fortsatt *kun gjester* som kan bruke gjesteparkeringen, den er *ikke* til bruk for beboernes egne biler. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet. Daglig leder/vaktmester kan *om det er særlige behov* utstede skriftlig dispensasjon ut over de 3 dagene. Slik dispensasjon må legges godt synlig innenfor bilens frontrute.

Alle biler som benytter gjesteparkeringen, blir sjekket og logget. Overtredelse av 3-dagers-regelen uten dispensasjon eller biler som tilhører personer med bopel i borettslaget, medfører kontrollavgift. Denne ordningen har i hovedsak fungert greit og er nå å anse som permanent.

---

På biloppstillingsplassene/ snuplassene ved blokkene kan biler som tidligere stå i inntil 20 minutter for levering/ henting.

Om beboere skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå ved blokka eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må de *på forhånd* hente hos vaktmester/ daglig leder en spesiell parkeringstillatelse som legges synlig i bilen.

### **3. REGLER FOR BILKJØRING & PARKERING I BORETTSLAGET.**

I husordensreglene, som er en del av andelseiernes leiekontrakt, heter det:

#### **" Bilkjøring og parkering på borettslagets område.**

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig, og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/ eller henting, inntil 20 minutter. All innkjøring til blokkene mellom kl 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

Det gjennomføres parkeringskontroll i borettslaget av firma Smart Security AS med rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene.

God bokultur er at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering. "

***Styret i Haugerud Borettslag***

## **5. FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN:**

### **A.) Forslag fra styret om salg av tjenesteleilighet.**

Borettslaget eier 2 tjenesteleiligheter. Begge er 4-roms leiligheter og bebos i dag av våre 2 ansatte vaktmestere.

Da en av vaktmestrene nå planlegger å kjøpe seg egen leilighet (utenfor borettslaget), ønsker styret at generalforsamlingen gir styret fullmakt i henhold til vedtektenes paragraf 9-8 (som sier at styret ikke kan selge fast eiendom uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer) til å selge tjenesteleiligheter som våre vaktmestere i framtida ikke ønsker å benytte som tjenestebolig, dersom styret finner det riktig.

På borettslagets tjenesteleiligheter er det ikke beregnet innskudd i sin tid. Det betyr i følge OBOS at et eventuelt salg ikke utløser fordelsbeskatning for borettslagets andelseiere.

Tjenesteleilighet som selges må omgjøres til andelsleilighet og er underlagt de vanlige reglene om forkjøpsrett i OBOS.

Inntektene av et eventuelt salg av en av de to leilighetene i 2005 vil kunne bli benyttet til å løse viktige oppgaver i borettslaget, som planlagt meget ønskelig forbedring av utebelysningen på borettslaget område, samt dempe fremtidig nødvendig økning av husleien noe de første årene.

### **Forslag til vedtak:**

**Generalforsamlingen gir styret fullmakt til, dersom styret finner dette riktig, å selge tjenesteleiligheter som ikke lenger bebos av vaktmestere.**

### **B.) Forslag fra blokk 12, Stjernemyrveien 2-6, om å øke husleia pga. oppussing i oppgangene**

## **BAKGRUNN FOR FORSLAGET**

Blokk 12 avholdt blokkmøte den 10/3 d.å. da flere av beboerne ønsket å pusse opp oppgangene. Det er ca. 8-10 år siden oppgangene har blitt pusset opp sist i denne blokka. 2 av oppgangene er særdeles stygge, og har i tillegg fått store skader på vegger etter oppussing av inngangspartiene.

Mange av beboerne i Haugerud Borettslag er eldre. Det sier seg selv at disse ikke vil kunne delta på en dugnad når det gjelder oppussing. I tillegg er det en del andre beboere som heller ikke har muligheter for å delta på en slik dugnad. Hvis ikke flertallet i en oppgang er enige i å delta på en dugnad, vil heller ikke oppgangen bli pusset opp.

I blokk 12 er det drøyt 1/3 av beboerne som ikke er i stand til å delta på dugnadsarbeide, som for eksempel oppussing av oppganger, pga. helsemessige eller andre årsaker.

De fleste vil gjerne delta, men kan som sagt ikke, og er derfor villig til å betale en liten sum for å få dette gjort. Men å leie inn et firma til jobben vil medføre en stor kostnad. Det er vanskelig å fordele denne kostnaden på hver enkelt beboer i oppgangen. Vi kan ikke tvinge folk som ikke

vil delta, eller betale for å få jobben utført, til å være med på dette. Den reelle utgiften ville da måtte bli delt på de beboere som ønsker oppussing. Dette viser seg å bli svært dyrt. Ut fra de undersøkelser som er gjort fra andre beboere i borettslaget i forbindelse med oppgangiaden 2004, vet vi at det er hentet inn anbud fra forskjellige firmaer for oppussing av oppgang. Prisene varierte fra kr. 16.000,- til kr. 30.000,- pr. oppgang.

Prinsipielt mener blokk 12 at oppussing av oppganger er borettslaget sitt ansvar og ikke den enkelte beboers.

Borettslaget har nå vært gjennom en ansiktsløftning i forbindelse med nye balkonger, nye inngangspartier, søppelbåser osv. Hvorfor skal oppgangene ikke tas?

Vi mener at det vil være mer økonomisk at borettslaget henter inn pristilbud fra flere firmaer om oppussing, enn at den enkelte oppgang skal gjøre det for seg. Dette fordi borettslaget som kunde vil kunne oppnå bedre pristilbud enn den enkelte oppgang/ blokk pga. kvantitet/ oppdragets størrelse.

I stedet for å overlate oppussing av oppganger til den enkelte oppgang, burde borettslaget sette i gang en felles runde med oppussing av oppgangene. I dag har man muligheter til å velge mellom 3 farger. For et helhetlig inntrykk mener vi at fargene i alle oppgangene bør være like. I det minste i hver blokk.

Vi mener videre at oppussing bør starte umiddelbart på de resterende oppganger som ikke ble tatt i forbindelse med oppgangiaden, og gjennomføres i løpet av en 2 års periode.

Eksempel for en oppgang:

- a) Ved å øke husleien med kr. 10,- i mnd. pr. beboer, vil det i løpet av ett år bli satt av kr. 1200,- pr. oppgang til oppussing. I løpet av 10 år vil dette bli en sum på kr. 12.000,-. I tillegg kommer renteinntekter. Dette betyr at man kan sette bort oppussing av hver oppgang hvert 10. år.
- b) Ved å øke husleien med kr. 15,- i mnd. pr. beboer, vil det i løpet av ett år bli satt av kr. 1800,- pr. oppgang til oppussing. I løpet av 7 år vil dette bli en sum på kr. 12.600,-. I tillegg kommer renteinntekter. Dette betyr at man kan sette bort oppussing av hver oppgang hvert 7. år.
- c) Ved å øke husleien med kr. 20,- i mnd. pr. beboer, vil det i løpet av ett år bli satt av kr. 2400,- pr. oppgang til oppussing. I tillegg kommer renteinntekter. I løpet av 5 år vil dette bli en sum på kr. 12.000,-. I tillegg kommer renteinntekter. Dette betyr at man kan sette bort oppussing av hver oppgang hvert 5. eller 6. år.

Alt dette forutsetter selvfølgelig at borettslaget greier å hente inn et pristilbud som ikke overstiger kr. 12.000,- pr. oppgang. Hvis dette ikke er mulig kan man øke intervallene mellom oppussingene.

Slik vi i blokk 12 ser det, er det nok neppe behov for å pusse opp oppgangene oftere enn hvert 5. – 7. år. Hvis man pusser opp 1/4 av borettslagets oppganger hvert år, vil man i utgangspunktet kunne ha et firma gående her ”kontinuerlig” fra år til år. Dette burde det være mulig å få fordelaktige priser på.

**Forslag fra blokk 12 til votering på generalforsamling er som følger:**

- a) Husleien økes med kr. 10,- pr. mnd. Beløpet skal øremerkes og spesifiseres i regnskapet. Generalforsamlingen gir sittende styre fullmakt til å hente inn tilbud fra leverandører, beslutte fargevalg og tidspunktet for når oppussing skal skje i den enkelte blokk. Oppussing bør dog skje innen 2 år.
- b) Husleien økes med kr. 15,- pr. mnd. Beløpet skal øremerkes og spesifiseres i regnskapet. Generalforsamlingen gir sittende styre fullmakt til å hente inn tilbud fra leverandører, beslutte fargevalg og tidspunktet for når oppussing skal skje i den enkelte blokk. Oppussing bør dog skje innen 2 år.
- c) Husleien økes med kr. 20,- pr. mnd. Beløpet skal øremerkes og spesifiseres i regnskapet. Generalforsamlingen gir sittende styre fullmakt til å hente inn tilbud fra leverandører, beslutte fargevalg og tidspunktet for når oppussing skal skje i den enkelte blokk. Oppussing bør dog skje innen 2 år.

### **Styrets innstilling til forslaget fra blokk 12, Stjernemyrveien 2-4-6:**

Vedlikehold av oppgangene er en del av borettslagets generelle vedlikeholdsansvar. Gjennom Oppgangiaden 2004 løste borettslaget mye av behovet på dette området for en lang periode framover på en for fellesskapet økonomisk gunstig måte. En oppussing i borettslagets egen regi av de over 30 oppgangene som ble pusset opp i 2004 gjennom beboernes egeninnsats, ville økt driftskostnadene med bort i mot en million kroner.

Oppussing av oppgangene ved dugnad eller annen form for egeninnsats fra beboerne har også vært gjennomført tidligere i borettslagets historie, og styret håper det kan skje igjen i framtida. Delvis på grunn av økonomien, men framfor alt fordi det beviselig har viktige ringvirkninger; det styrker samholdet og fellesskapet i oppgangen og fører til at beboerne etter en slik egeninnsats tar ekstra godt vare på det de sammen har oppnådd og passer på at oppgangen forblir pen lengst mulig .

Styret forstår at dugnads-opplegget, av ulike årsaker, ikke er mulig å gjennomføre i *alle* de 59 oppgangene våre til en hver tid. Borettslaget må derfor nå se på situasjonen i de oppgangene som ikke er pusset opp de siste 10 årene, lage en vurdering/prioritering, og sørge for en oppussing også der, som del av det generelle og løpende vedlikeholdet.

Når, i hvilken rekkefølge og over hvor mange år dette vil skje, avhenger av den prioritet dette får i forhold til andre viktige vedlikeholdsbehov og –oppgaver de neste årene. Styret vil diskutere det til høsten.

Styret er ikke tilhenger av øremerkede oppussingsfond for oppgangene, slik blokk 12 foreslår. I et borettslag finnes det mange og varierende typer vedlikeholdsbehov. Vi kan ikke lage øremerkede fond hver gang et nytt behov blir definert eller synliggjort. Oppussing av oppganger og *alle andre* vedlikeholdsoppgaver må løses innenfor det generelle vedlikeholdsbudsjettet og i tråd med de prioriteringer som til en hver tid må gjøres i borettslaget.

**Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å avvise forslaget fra blokk 12.**



