

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

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 30. mai 2006 kl 19.00 i Trosterud skole.

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

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Haugerud Borettslag avholdes
tirsdag 30. mai 2006 kl. 19.00 i Trosterud skole, samlingsalen.**

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 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

- A) Styrets forslag til nye vedtekter
- Forslaget er tatt inn bak i årsberetningen på sidene 28-37.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.03.2006

I styret for Haugerud Borettslag

IDAR LAURITZEN /s/

JON-ERIK BERGER /s/

INGAR SIVERTSEN /s/

TOM ERIK TRONDSSEN /s/

AGATHA AL-SAADI /s/

ÅRSBERETNING FOR 2005

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 Rogmo	Haugerudveien 22

Varamedlem Thor-Eivind Rogmo flyttet fra borettslaget høsten 2005.

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

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 577 andelsleiligheter, fordelt på 17 bygninger med 59 oppganger, alle på 5 etasjer inklusive underetasjen. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet der innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 141, bruksnummer 101/105 og er på 112.242 m². Første innflytting skjedde i 1966.

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 og 4 menn.

VAKTMESTERTJENESTEN

Vaktmester Gunnar Paulsen ivaretar den daglige vaktmesterdrift og deler av det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret er i Haugerudveien 20 (underetasjen). Vaktmester 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. Vaktmester skal *ikke* ringes privat. Bruk vaktmobilen om det er påkrevd.

Skriftlige meldinger til vaktmester kan legges i postkasse utenfor underetasje-inngangen i Haugerudveien 20, sendes på fax nr 22 32 16 37, eller som e-post: kontor@haugerudborettslag.no

Vaktmester Finn Christian Hasfjord har vært sykemeldt siden august 2005, og det er lite sannsynlig at han kommer tilbake i arbeid i borettslaget.

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 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: kontor@haugerudborettslag.no

Se også borettslagets utmerkede hjemmesider på www.haugerudborettslag.no.

Post til styret/daglig leder kan 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 hovedleverandør av fasttelefoni, med fri bruk av fasttelefon til andre beboere i borettslaget med telefonabonnement hos Smartcall, og av bredbåndsinternett til beboerne i 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

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.

Borettslaget er også som alle andre OBOS-borettslag tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (men med startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med tre typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester fra Telenor skjer på www.obos.no.

PARKERING - GJESTEPARKERING

Alle leilighetene i borettslaget har enten 1 parkeringsplass ute eller 1 garasje. Borettslaget har ca 20 gjesteparkeringsplasser, som kan brukes av besøkende (**ikke** av biler tilhørende / registrert på beboere i Haugerud Borettslag).

Det er parkeringskontroll i borettslaget utført etter avtale av firma Smart Security. Reglene er gjengitt på sidene 42-43.

NØKLER/ SKILT

Nøkler bestilles ved henvendelse til vaktmester eller daglig leder. Skilt til

ringetablå ute (gratis) og postkasse (beboer betaler) bestilles hos daglig leder.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er registrert 5 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006.

RENHOLD

Firmaet Trappevask Service KNR er engasjert til å vaske trappeoppgangene. Alle oppganger vaskes nå på torsdager. Husk å ta inn dørmatter og fjern alt fra oppgangene som er til hinder for renholdet på vaskedagen.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten brannslange eller pulverapparat. 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

OBOS besluttet å avvikle avtaleforholdet med Hafslund Strøm AS fra 30.09.2005. Det er inngått ny avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS) fra 01.10.2005. Energipartner AS vil stå for rådgivning og kraftforvaltning og LOS vil stå for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Bakgrunnen for at det ble valgt en ny avtalepartner var blant annet prisnivå og kvalitet på administrative løsninger.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- OBOS' forvaltningskunder sikres lave og forutsigbare strømpriser.
- Energipartner har satt seg en svært ambisiøs målsetting - intensjonen er å oppnå priser som ligger minst 10 % under systempris på Nordpool (spotpris). Bransjen forventer generelt høyere strømpriser de kommende årene blant annet som følge av CO2 kvoter som er nokså kostbare.
- Borettslagene får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS som rapporterer videre til borettslagene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på 0,65 øre pr kwh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

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)
2005	Oppgradering av undersentralene for fyring/varmtvann (avsluttes i 2006) og takutbedringer

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 jevnlig 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 (se vedlegg til husordensreglene på side 41). 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 Forsikring med polisenummer **0678242**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier i tillegg må ha egen 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

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

GJENSIDIGE FORSIKRING

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har Gjensidige 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en avtalt pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

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

borettslaget 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 generalforsamlingen i mai 2005 har styret avholdt 21 ordinære styremøter. Styrets medlemmer har i tillegg deltatt på en rekke møter med OBOS, OBOS Prosjekt AS, S-Bygg AS og med leverandører, samt deltatt på ulike befaringer i borettslaget.

Rehabiliteringen og etterarbeidene.

Som styret har orientert om flere ganger, er vi dessverre ennå ikke ferdig med etterarbeidene på de nye balkongene. Styret har brukt svært mye tid også dette året på å få klart årsakene til lekkasjene og 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. Til tross for at det er gjort gjentatte tester på en del balkonger, er ennå ikke alle lekkasjeårsaker med full sikkerhet fastslått. Før det skjer, er det ikke mulig å starte opp det reklamasjonsarbeidet på *alle* balkonger som må komme. Styret, S-Bygg og OBOS Prosjekt forutsetter at testarbeidet avsluttes våren 2006 med nødvendig klargjøring og at utbedringsarbeider settes i gang.

Det er i tillegg til balkongene også i 2005 blitt klart at S-Bygg må og skal foreta nødvendige reklamasjonsarbeider på inngangspartiene. Hvordan dette skal skje utredes nå, og arbeidene forutsettes gjort innen sommeren 2006.

OBOS Prosjekt er borettslagets prosjektleder og har ansvaret for nødvendige avklaringer med S-Bygg og deres underentreprenører. Styret har overfor ledelsen i OBOS Prosjekt gitt uttrykk for klar misnøye med manglende fremdrift og resultater i en prosess som nå har pågått alt for lenge. Dette resulterte i at OBOS Prosjekt fra mars 2006 har utpekt en ny prosjektleder.

Styret følger selvsagt prosessen videre nøye. Borettslagets advokat bistår styret med avtalejuridiske og andre forhold i prosessen. Styret har også benyttet bistand fra Norsk Byggforskningsinstitutt for å klargjøre utbedringsmetoder.

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.

I 2005 ble det omdelt 7 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 siden den gang jobbet meget 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 en meget bra intern-TV-kanal og en svært aktuell og innholdsrik hjemmeside.

Vår hjemmeside fikk i 2005 den gjeve OBOS-prisen og premie på kr 10.000 for beste hjemmeside i alle de borettslagene og andre boligselskap OBOS forvalter.

Velferd – arrangementer - dugnader

- Juletreet i borettslaget ble tradisjonen tro tent 2. søndag i advent, et vellykket arrangement med korps, gang rundt treet, tryllekunstner og servering.
- Det ble våren 2005 arrangert en vellykket "sykkel-mekke-dag" i borettslaget.
- I 2006 vil borettslaget feire **40 års jubileum** (for første innflytting), og det er nedsatt en egen Jubileums-komite som sammen med Info-utvalget forbereder en beboerfest med underholdning for barn og voksne, servering og hyggelig samvær lørdag 17. juni 2006. Detaljert program blir distribuert til alle beboerne.
- Også i 2005 var det meget god oppslutning om Vår-dugnaden (Rusken-dagen) rundt om i hele borettslagets uteområde. I tillegg stilte mange beboere opp til fin innsats på bydelens Stor-Rusken-dag med opprydding i nærområdet.

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. Nytt av året er i tillegg en container fra UFF for brukte klær og skotøy som kan gjenbrukes.

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.**

Annet større vedlikehold i borettslaget.

Gjerdene rundt vår eiendom ble utbedret på nytt høsten 2005, og det ble foretatt noe asfalteringsarbeid samt utbedringsarbeider på takene.

Styret har jobbet lenge med en plan for å bedre ute-belysningen. Våre ute-arealer med store grøntområder en meget viktig kvalitet, men dessverre er belysningen ute helt utilstrekkelig i de mørkere månedene i året. Styret er nå nesten ferdig med en ny belysningsplan som er budsjettet til ca kr 800.000 og der arbeidene etter planen skal starte høsten 2006. Styret vil søke OBOS Miljøfond om økonomisk støtte til prosjektet. På generalforsamlingen vil styre orientere mer om den nye utelysplanen.

Før, under og etter Oppgangiaden i 2004 er omlag 60 % av alle oppgangene i borettslaget pusset opp ved dugnad eller annen egeninnsats fra beboerne. Styret fortsetter arbeidet med å organisere oppussinger av de resterende oppgangene de kommende årene, enten ved flere dugnader eller der dette ikke er mulig å få til, ved bistand fra styret etter en prioriteringsplan.

I samband med HMS-kontroll av lekeklassene i borettslaget i 2005 måtte noe av lekeutstyret på den store lekeklassen fjernes av sikkerhetsmessige årsaker. Til erstatning kommer det våren 2006 et stort nytt lekeapparat for barna.

Bytte av sluk

Styret har vedtatt med virkning fra 01.01.2006 å gi et tilskudd på kr 5.000 til beboere som bytter sluk på badet. Forutsetningen for å få tilskudd er:

- Behov for bytte av sluket som følge av skade på gammelt sluk eller oppgradering av baderommet til dagens våtromsnorm skal bekreftes skriftlig av autorisert VVS-firma.
- Utført bytte av sluk skal bekreftes skriftlig av autorisert og registrert håndverker før tilskudd utbetales.

Vaktmestertjenestene

Da borettslaget som nevnt siden august 2005 kun har hatt én ansatt vaktmester i daglig arbeid, ble det inngått avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om måking / strøing for sesongen 2005 / 2006. Nyordningen har fungert greit deler av vinteren, men ikke vært tilfredsstillende i 2006 under og etter den ekstremt store nedbørsmengden. Dersom styret velger å inngå ny ekstern kontrakt om måking / strøing for 2006 / 2007, vil det bli utarbeidet klarere avtalekrav før oppdraget legges ut på anbud. Etter enighet mellom styret og de blokktilitsvalgte ble for øvrig systemet med måkelister for hver oppgang droppet fra og med 2005. Med varmekabler i oppgangene og håndmåking ved inngangene fra Vaktmesterkompaniet, har denne omleggingen gått helt fint.

Når det gjelder gressklipping for sommersesongen 2006, ble oppdraget

lagt ut på anbud. Avtale er inngått med firma Tvensberg Vaktmestertjenester med 2 ansvarlige. Den ene er Ole Martin Tvensberg, som de senere år har vikariert en rekke ganger som vaktmester i borettslaget ved ferie / sykdom.

Skadedyr

Styret har også i 2005 fått meldinger om at det er observert mer rotter og andre skadedyr i deler av borettslaget. Dette betyr at alle må pakke alt husholdnings-søppel 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).

Borettslaget har tegnet særlig kakerlakk-forsikring i 2005, da bekjempelse av dette skadedyret er tidkrevende - og svært dyrt uten forsikring.

Vedlikehold av uteanleggene

Firmaet Park- og landskapspleie AS har også i 2005 hatt ansvaret for generelt vedlikehold av grøntarealene, busker og blomster i borettslaget.

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 som kjent ekspropriert det aktuelle tomteområdet, men det er heller ikke i år bevilget midler til veiprojektet. Styret følger utviklingen videre.

Fra mars 2004 ble parkeringskontrollen i borettslaget overtatt av firma Smart Security AS. Samarbeidet med selskapet har gått bra, 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 38-43 i dette heftet.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 993.596.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 3.190.390. Styret foreslår at disponible midler overføres til driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Inntektene var i 2005 kr 19.788.569. Dette er kr 1.424.000 høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak salg av en tjenesteleilighet i Haugerudv. 4 som ikke var budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra Solfjellet Borettslag for et parkeringsområde tilhørende vårt borettslag som de fra gammelt av har avtalemessig rett til å leie så lenge de har behov.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 17.786.526. Dette er kr 152.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og fyring blant annet som følge av en mild vinter i fjor, og lavere lønnskostnader som følge av at den ene vaktmesteren har vært sykemeldt hele høsten 2005. Samtidig har det vært økninger i forhold til budsjett på postene Konsulenthonorar som følge av etterarbeidene med balkongene og inngangspartiene (se også punkt 6 – Styrets arbeid) og Andre driftsutgifter blant annet som følge av behovet for innleide vaktmestertjenester.

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

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

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 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 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9%.

Renovasjonsavgiften øker med 7%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 2 lån i Husbanken, ett med flytende rentesats 2,60% og ett med fastrente på 5,50% pr. 01.01.06. Fastrenteperioden løper fra 01.05.2003 til 30.04.2008.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,40% pr. 01.01.2006.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2006 økes ikke.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS for hver andelseier i Haugerud Borettslag er kr 200 for 2006, og beløpet betales av borettslaget.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen generelt i Oslo øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5%. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4% (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1% legges til nå. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 9,6%.

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. 40% 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. 30% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 435.556 før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 610.412 etter lånedbetaling.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2006.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet om lag kr 800.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av utelyset i borettslaget.

Driften i 2006 er basert på en økning av felleskostnadene på 5% som ble gjennomført fra 01.03.2006. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2006.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2006 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

10. HUSLEIEUTVIKLINGEN FRAMOVER

Som styret informerte om i årsmeldingen i fjor, har kostnadsutviklingen de senere årene vært høy på flere viktige områder som vedlikehold, driftsmaterialer, energi og annet – langt høyere enn konsumprisindeksens økning i samme periode.

Like viktig er utviklingen av lånekostnadene. 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, varslet styret en nødvendig opptrappingsplan med en leieøkning på anslagsvis 4 % pr år for årene 2006, 2007 og 2008. Det er omtrent som prognosene for lønns- og kostnadsveksten i samme periode.

For 2006 ble det derfor gjennomført en økning av felleskostnadene med + 5% Fra 1. mars 2006 (balkongtillegget som alle leiligheter betaler hver måned med kr 410, økes ikke). Tilsvarende leieøkninger vil også måtte skje i 2007 og 2008.

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 boligselskaper har opplevd de siste årene.

I perioden 2000 – 2005 har energikostnadene (varmesentralen og elektrisk energi til fellesanlegg) i vårt borettslag økt med ca 32,5%. Kostnadene til elektrisk strøm alene har i samme periode hos oss økt med hele 64 %. Dette viser klart den økonomiske fordelene beboerne har hatt gjennom at vi er med i Haugerud Varmesentral framfor å ha fyring og varmt vann basert på elektrisk strøm over egen måler/faktura.

Det vises for øvrig til resultatregnskapet og balansen for Varmesentralen, som er gjengitt på sidene 26-27. De som ønsker ytterligere informasjon kan henvende seg til forretningsføreren for å få utlevert årsberetning og regnskap.

Oslo, 28.03.2006

I styret for Haugerud Borettslag

IDAR LAURITZEN /s/

JON-ERIK BERGER /s/

INGAR SIVERTSEN /s/

AGATHA AL-SAAADI /s/

TOM ERIK TRONDSSEN /s/

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 3 190 390. 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. Regnskapslovens regler, forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- 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, 4. april 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2005**DRIFTSOVERSIKT**

	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006	
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	18 259 274	17 308 768	18 272 244	18 882 000
RENTEINNTEKTER	2	42 187	36 357	42 000	30 000
SALG TJENESTELEIL.		1 423 952	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	3	63 156	44 647	50 000	260 000
SUM INNTEKTER		19 788 569	17 389 772	18 364 244	19 172 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-116 900	-102 240	-115 000	-117 000
REVISJONSHONORAR		-12 754	-12 652	-13 000	-13 000
STYREHONORAR		-220 000	-200 000	-220 000	-230 000
FORR.FØRERHONORAR		-562 000	-562 000	-562 000	-562 000
KONSULENTHONORAR	4	-232 775	-131 481	-85 000	-100 000
PERSONALUTGIFTER	5	-954 585	-1 016 215	-1 120 000	-550 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 092 206	-1 557 430	-2 000 000	-2 750 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		0	-21 490	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-4 420 539	-4 512 783	-4 440 056	-4 404 444
FORSIKRINGER		-855 751	-839 318	-842 000	-920 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 598 884	-1 518 328	-1 592 000	-1 719 000
ENERGI / FYRING	8	-4 926 824	-5 123 928	-5 400 000	-5 321 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-1 793 309	-1 549 511	-1 550 000	-2 050 000
SUM UTGIFTER		-17 786 526	-17 147 376	-17 939 056	-18 736 444
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		2 002 043	242 395	425 188	435 556
FINANSIELLE INN- OG UTBET.					
BORETTSINNSK. LEIL.103322 900		0	0	0	
NEDBETALT LÅN		-1 031 447	-992 063	-1 031 725	-1 045 968
ANDELSKAPITAL LEIL.1033		100	0	0	0
ENDRING DISP. MIDLER		993 596	-749 668	-606 537	-610 412
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 196 794	2 946 462	2 197 000	3 183 000
ÅRETS BEVEGELSE		993 596	-749 668	-607 000	-610 000
DISP. MIDLER 31.12		3 190 390	2 196 794	1 590 000	2 573.000

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	2 629 061	2 101 590
INNESTÅENDE BANK	58 095	54 891
SPAREKONTO I OBOS	1 792 756	1 363 578
KUNDEFORDRINGER	19 429	136 829
<u>KORTSIKTIGE FORDRINGER 10</u>	<u>1 517 684</u>	<u>453 452</u>
SUM OMLØPSMIDLER	6 017 025	4 110 341
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-1 094 539	-166 195
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP. 11	-161 501	-174 983
PÅLØPNE RENTER	-1 140 175	-1 153 671
<u>PÅLØPNE AVDRAG</u>	<u>-430 421</u>	<u>-418 697</u>
SUM KORTSIKTIG GJELD	-2 826 636	-1 913 547
DISPONIBLE MIDLER	3 190 390	2 196 794
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
LANGSIKTIGE FORDRINGER	35 519	35 519
AKSJER 12	49 000	49 000
BYGNINGER 13	129 186 800	129 186 800
TOMT	3 446 580	3 446 580
VARIGE DRIFTSMIDLER 14	2 297 122	2 297 122
SUM ANLEGGSMIDLER	135 015 021	135 015 021
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 15	-85 712 967	-86 744 414
BORETTSINNSKUDD 16	-11 729 300	-11 706 400
<u>ANDELSKAPITAL 577 * 100</u>	<u>-57 700</u>	<u>-57 600</u>
SUM LANGSIKTIG GJELD	-97 499 967	-98 508 414
PANTSTILLELSE 17	116 479 300	116 456 400
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO, 31.12.2005 - 28.03.2006
Styret for HAUGERUD BORETTSLAG

IDAR LAURITZEN /s/

JON-ERIK BERGER /s/

INGAR SIVERTSEN /s/

TOM TRONDSSEN /s/

AGATHA AL-SAADI /s/

NOTE: 1**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 346 584
Lokaler	77 525
Balkongtillegg	2 843 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 267 869

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-7 775
Balkongtillegg	-820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 259 274

NOTE: 2**RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	32 230
Renter av driftskonto i OBOS	2 522
Renter av kundefordringer	7 435
SUM RENTEINNEKTER	42 187

NOTE: 3**ANDRE INNEKTER**

Div.reparasjoner betalt av beboere	9 438
Salg div.	300
Nettprisen fra OBOS	10 000
Utleie tomt (Solfjellet B/L)	40 218
Utleie salgs plass	3 200
SUM ANDRE INNEKTER	63 156

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, adv. J.E.Nielsen	-54 190
OBOS Prosjekt AS	-100 302
OBOS Forvaltning	-5 200
Byggforsk.	-64 645
Siv.ing.Erling F.Johnsen	-8 438
SUM KONSULENTHONORAR	-232 775

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-563 247
Overtid	-215 554
Lønn renholder	-4 140
Påløpne feriepenger	-83 118
Fordel personalbolig	-116 025
Naturalyt., personalbolig, speilkonto	116 025

Arbeidsgiveravgift	-177 745
Pensjonskostnader	-47 905
AFP - pensjon	-7 140
Yrkesskadeforsikring	-7 368
Ref.sykepenger	146 395
Ref.arb.giv.avg v/sykepenger	20 642
Kantinekostnader	-370
Bedriftshelsetjeneste	-4 300
Arbeidsklær	-8 054
<u>Andre personalkostnader</u>	<u>-2 682</u>
SUM PERSONALUTGIFTER	-954 585

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

ISS Vaktmesterkompaniet, asfaltering	-60 000
Rosing's Industrier, gjerder	-57 940
Tak og Membran AS, takrep.	-187 875
<u>Brødrene Larsen VVS AS, varmevekslere</u>	<u>-72 779</u>
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-378 594

Drift/vedl.hold bygninger	-120 388
Drift/vedl.hold VVS	-255 348
Drift/vedl.hold elektro	-81 136
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-367 626
Kabel/Tv-anlegg	-757 508
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-36 397
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 243
<u>Egenandel forsikring</u>	<u>-82 967</u>
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 092 206

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Husbank utbedringslån 1	-248 348
Husbank utbedringslån 2	-4 169 550
Renter leverandørgjeld	-54
Renter OBOS neg.kasse	-103
Termingebyr husbanklån	-180
<u>Forvaltingsgebyr</u>	<u>-2 304</u>
SUM RENTEUTGIFTER	-4 420 539

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-327 081
<u>Varmesentralen</u>	<u>-4 599 744</u>
SUM ENERGI / FYRING	-4 926 824

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-232 794
-----------	----------

Skadedyrarb./soppkontroll	-102 523
Div. leiekostnader/leasing	-79 274
Verktøy og redskaper	-14 788
Telefon-/kontormaskiner	-8 893
Driftsmateriell	-52 128
Lyspærer og sikringer	-20 124
Vaktmestertjenester	-172 740
Renhold ved firmaer	-639 614
Snørydding	-136 875
Andre fremmede tjenester	-19 118
Kontor- og datarekvisita	-23 452
Kopieringsmaterieill	-4 100
Trykksaker	-11 552
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-917
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 066
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 173
Andre kontorkostnader	-17 208
Telefon/bredbånd	-30 513
Porto	-26 254
Drivstoff maskiner	-16 033
Vedlikehold maskiner	-129 826
Reisekostnader	-2 414
Bank og kortgebyr	-8 425
Velferdskostnader	-28 508
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-1 793 309

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 696
Til gode av andelseiere	12 000
Forsikringspremie 2006	901 896
Sykepenges	60 336
Haugerud Varmesentral AS, avregning 2005	538 756
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 517 684

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

Forskuddstrekk	-43 753
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 631
Skyldige feriepenger	-83 117
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-161 501

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)	
<u>Tilgang i 2005</u>	<u>82 454 100</u>
<u>SUM BYGNINGER</u>	<u>129 186 800</u>

Tomten er kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105

I tillegg eier borettslaget en leilighet uten andel/innskudd (leil.nr.1003).

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 nr.3	
Tilgang 1987	19 200
Snøfreser	
Tilgang 2004	21 490
Gressklipper	
Tilgang 1997	248 283
Traktor m/redskap	
Tilgang 2003	678 665
Vanntank	
Tilgang 2000	35 102
WILLE Redskapsbærer	
Tilgang 1991	753 453
Tilgang 1988	18 600
Tilgang 1993	29 524
Tilgang 1997	9 889
	58 013
Garasjeanlegg	
Tilgang 1987	17 000

Garasjeanlegg		
Kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
		48 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 297 122**

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

HUSBANKEN		
Rente 31.12.05: 2,60%, løpetid 18 år		
Opprinnelig 1996	-21 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 065 586	
Nedbetalt i år	1 031 447	
		-9 902 967
HUSBANKEN Fast rente fra 01.05.03		
Rente 31.12.05: 5,50%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	-75 810 000	
		-75 810 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-85 712 967**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Øket i år, leilighet nr. 1033	-22 900
Øket 1993, leilighet nr. 3053	-22 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 729 300**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 97 872 688

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005 en bokført verdi på kr.: 132 633 380

NOTE:**LEILIGHETER**

Ant.leil	Oppr.innsk.	Fellesk. pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.	Annet
53	7 900	1 330	33 683	61 914	28 994	2 301	78 832
53	9 900	1 612	44 008	80 892	37 881	3 004	78 832
12	22 900	2 854	89 480	164 476	77 023	6 110	78 832
105	22 900	2 865	89 883	165 216	77 370	6 136	78 832
354	22 900	2 887	90 688	166 697	78 063	6 191	78 832
577	11 729 300	1 513 505	46 732 650	85 900 848	40 226 803	3 190 389	45 486 064

- "Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.
- "Felleskostnader pr.mnd." består av grunnleie pr 31.12.2005 pluss et balkongtillegg på kr. 410, som er likt for alle leilighetstyper.
- "Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.
- "Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.
- "Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med innkrevde felleskostnader som fordelingsnøkkel.
- "Annet" viser leilighetens andel av husbanklånet til nye balkonger (60 % av totallånet) som

fordeles likt på leilighetene da alle leiligheter har fått like stor påkostning i form av de nye balkongene. Total andel fellesgjeld pr leilighet er derfor summen av "Restgjeld" og "Annet".
 - "Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

558 - HAUGERUD VARMESENTRAL AS

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNBETALINGER	2	9 107 360	9 030 202	10 277 000	10 340 100
ANDRE INNTEKTER		0	1 456	0	0
SUM INNTEKTER		9 107 360	9 031 658	10 277 000	10 340 100
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	3	-755 660	-844 639	-925 000	-980 000
AVSKRIVNINGER		0	-5 162	0	-6 000
REVISJONSHONORAR	4	-8 461	-9 014	-10 000	-9 000
STYREHONORAR	5	-56 750	-57 700	-57 000	-57 000
ANDRE HONORARER		-2 250	-2 800	-3 000	-2 500
FORRETNINGSFØRER- HONORAR		-82 460	-81 800	-84 000	-86 600
KONSULENT OG FOR- VALTNINGSTJENESTER	6	-70 200	-16 059	-80 000	-80 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-108 901	-292 503	-600 000	-600 000
FORSIKRINGER		-98 558	-110 475	-115 000	-107 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-8 804	-8 240	-9 000	-10 000
ENERGI / FYRING	8	-7 806 681	-7 517 339	-8 300 000	-8 300 000
ANDRE DRIFTS- KOSTNADER	9	-108 636	-87 554	-97 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 107 360	-9 033 285	-10 280 000	-10 340 100
DRIFTSRESULTAT:		0	-1 627	-3 000	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	10	3 049	2 630	3 000	0
FINANSKOSTNADER	11	-9	-3	0	0
RES. AV FINANSINNTEKTER KOSTNADER		3 040	2 627	3 000	0
RESULTAT FØR SKATTE- KOSTNAD					
SKATTEKOSTNAD	12	3 041	1000	0	0
ÅRSRESULTAT		3 041	212	0	0

OVERFØRINGER:

OVERFØRT TIL EGENKAPITAL	3 041	212
--------------------------	-------	-----

558 - HAUGERUD VARMESENTRAL AS**BALANSE**

	2005	2004
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
BYGNINGER	1	1
TOMT	71 038	71 038
VARIGE DRIFTSMIDLER	5	5
SUM ANLEGGSMIDLER	71 044	71 044
OMLØPSMIDLER		
BEHOLDNINGER	706 850	656 370
KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000	1 000
DRIFTSKONTO I OBOS	1 762 298	1 242 486
SUM OMLØPSMIDLER	2 470 148	1 899 856
SUM EIENDELER	2 541 192	1 970 900
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
AKSJEKAPITAL	100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL	3 252	212
SUM EGENKAPITAL	103 252	100 212
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	71 038	71 038
SUM LANGSIKTIG GJELD	71 038	71 038
KORTSIKTIG GJELD		
LEVERANDØRGJELD	1 068 635	914 182
BETALBAR SKATT	0	788
SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER	57 403	52 747
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	1 240 864	831 934
SUM KORTSIKTIG GJELD	2 366 901	1 798 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 541 192	1 970 900

OSLO, 31.12.2005/28.02.2006

Styret for HAUGERUD VARMESENTRAL AS

INGAR SIVERTSEN/s/ TOVE ØYJORD/s/ STEINAR MJØR-GRIMSRUD/s/

5. FORSLAG

A. Forslag fra styret til nye vedtekter:

Styrets innstilling

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.2005. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag og til de nåværende vedtektene.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne.

Videre inneholder loven flere nye begrep som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

Vedtekter

for Haugerud Borettslag, org nr. 948512823, vedtatt på ordinær generalforsamling de 30. mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugerud Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel **sammen**.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 12 - tolv - av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse **skriftlig** innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 FJERN SYN OG RADIO

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

BLOKKTILLITSMANN SORDNINGEN

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 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 borttauet 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. GJESTEPARKERING I HAUGERUD BORETTSLAG.

Det er *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-dagersregelen 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/ snu plassene 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

