

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Fossheim Borettslag avholdes
torsdag 26.04.2012 kl. 18.00 i fellesrommet 5. etasje, Thv Meyers gate 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opphør av konto for øremerkede midler (vedlikeholdsfond)
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av velferdskomité

Oslo, 27.02.2012

Styret i Fossheim Borettslag

Robin Hørling /s/ Linus Gunterberg /s/ Gaute Haga Andersen /s/

Gaute Bech /s/ Torunn Eva Klemp /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Robin Hørning	Thorvald Meyers Gate 5
Nestleder	Linus Gunterberg	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Gaute Haga Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Gaute Bech	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Torunn Eva Klemp	Kalbakkslyngen 13

Varamedlem	Kaia Eriksen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Inger Marie Skinderhaug	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert OBOS generalforsamling	Robin Hørning	Thorvald Meyers Gate 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Gaute Haga Andersen	Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

Valgkomite	Guro Lundene Gladhaug	St.Jørgens Vei 55
Valgkomite	Torstein Tanum Morstad	Hans Nielsen Hauges Gt 25

Velferdskomiteen

Velferdskomiteen	Kaja Eriksen	Thorvald Meyers Gate 5
Velferdskomiteen	Inger Marie Skinderhaug	Thorvald Meyers Gate 5

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376635, ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse:

- Thorvald Meyers Gt 5

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3 015 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225 - 279

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret har kontor i 1.etg. Styrets postkasse er i 6.etg, og liste over medlemmene er slått opp på tavlene. Styreleder kan nås på e-mailadressen styret@fossheim.org.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har vaktmesteravtale med Neas AS som leverer vaktmestertjenester til borettslaget. Vaktmester kan nås via styret på e-mailadressen vaktmester@fossheim.org og ved postkasse i 6. etasje.

Renhold

Fra høsten 2007 har borettslaget engasjert firmaet Bjerke Rengjøring AS som vasker trappeopp ganger/fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser som fordeles etter ventelister. Ved ønske om parkerings-/garasjeplass, ta kontakt med styret. Hvis spørsmål/kontakt vedrørende parkering, bruk e-mailadressen parkering@fossheim.org.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til styret og betales av den enkelte. Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret på nokkel@fossheim.org.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i 4. etasje og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Det brukes et kortbasert betalingssystem. Ved salg og framleie skal vaskekortet følge leiligheten. Spørsmål vedr. vaskeri sendes til vaskeri@fossheim.org.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

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

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.

Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Fjernvarme

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Fjernvarme AS sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For 2012 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn for 2011, men prognosene er fortsatt svært usikre. Forventet gjennomsnittpris for fjernvarmen i 2012 er estimert til 78,5 øre/kWh, mens tilsvarende gjennomsnittpris i fjor var ca. 82,5 øre/kWh grunnet relativt høye kraftpriser. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2012 som i 2011 regner Hafslund Fjernvarme med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2012 på ca. 5 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Bruksoverlating (fremleie)

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10911. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

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

HMS- 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 borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

1992 Nye vinduer og verandadører. Nytt inngangsparti i 6. etg. + ny dør i 5. etg.

1995 Ny kloakkpumpestasjon

1996 Ny garasjeport

1997 Inngangspartier og hovedtrapp pusset opp. Hovedreparasjon heiser.

1998 Nytt kjøkken i fellesrom, oppussing av sykkelstall

1999 Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene
Korridorer og trapper malt
Rehabilitering av oljetank
Nytt kabelanlegg
Tredører pusset opp
Fyrrømmet isolert mot varmetap

2000 Takreparasjon
Nøkkelsystem

- Dør til sykkelbod
- 2001 Rens av avløpsrør
Utskifting av inngangsdører
Utskifting av hovedtavle
Rengjøring av ventilasjonsanlegg
Oppussing av vaktmesterleilighet
- 2002 Montering av nye heiser
Isolering av rør og ventiler i fyrrom
Montering av rensanlegg for radiatorvann
Utbedring av fuger på takterrassen
Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje
Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom
10 års kontroll av brannapparater og montering av nye røykvarslere i leilighetene
- 2003 Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler. Kortbasert betalingssystem. Oppussing av vaskeriet.
Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje.
Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene).
Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje.
Elektrisk døråpner 6. etasje
- 2004 Nytt porttelefonanlegg med video.
Automatiske lufteventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje
Oppussing av felleslokalet i 5. etasje
Online bookingsystem for vaskeriet
Utskifting av PCB-holdig lysarmatur
- 2005 Det gamle vaskeriet i 3. etasje er omgjort til utleieenhet.
Ny garasjeport til parkeringsgarasje
- 2007 Fjernvarme installert
- 2009 Utskifting av reservasjonssystem til vaskeriet.
- 2010 Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene).
- 2011 Rehabilitering av garasjeanlegget. Nytt overspenningsvern.

Styrets arbeid

• Styrets beretning

Et borettslag med 160 leiligheter kan godt sammenlignes med en bedrift. Den "daglige drift" av Fossheim Borettslag utføres i et samarbeid mellom vaktmestertjenesten, styret og vår forvaltningskonsulent Anne-Lise Jenseth Johansen i OBOS. Det er styrets ansvar å sørge for at lover og forskrifter som gjelder for borettslaget etterleves.

- **1. Regulering felleskostnader (tidligere kalt husleie)**

Byggestart for rehabiliteringen er vesentlig forsinket og felleskostnadene ble derfor ikke regulert i 2011.

Ca 40% av innbetalte felleskostnader går nå til den fremtidige rehabiliteringen.

- **2. Vaskeriet**

a) Vaskeriet i 4. etasje har 6 vaskemaskiner og 3 tørketromler, alle med kortbasert betalingssystem. Kortet fungerer som et debetkort og vasking må forhåndsbetales.

b) Slitasjen på maskinene er stor. Dette skyldes intensiv bruk, men også noe røff bruk av maskinene. Akkurat som med et TV-apparat så nytter det heller ikke å sparke i vaskemaskiner, ring vaskeriansvarlig eller send en SMS (se hjemmesiden for nummer).

c) Booking/reservering av vasketid kan også gjøres på internett via www.fossheim.org, klikk på "Info fra A til Å" og gå inn på "Vaskeri" som du finner nederst. "Send en e-post til vaskeri@fossheim.org for å få brukernavn og passord.

d) Vaskeriet er åpent for bruk alle dager mellom kl 07.00 og 23.00.

e) Ved salg av leilighet i borettslaget kan vaskekort tømmes for saldo (ved å gå inn på bestillingssiden på nettet) og kortet skal følge leiligheten.

- **3. Innbrudd, hærverk M.M.**

Vi har dessverre hatt en del innbrudd og hærverk, spesielt i bodarealene i første etasje og i sykkelstallen. Vektore går runder hver kveld og prioriterer bodene. Vi ber beboerne vurdere hva som oppbevares i bodene og sørge for at de er låst.

Selskapet G4S Security Systems AS er vår leverandør av vektertjenester. Beboerne har mulighet for å kontakte G4S og tilkalle vekter dersom det er bråk eller ved andre problemer. Telefonnummer er 22 06 25 00.

- **4. Informasjon / kontakt med beboerne**

a) Oppslag på tavlene i 1 og 6 etasje samt rundskriv benyttes. I tillegg er det mye nyttig informasjon på borettslagets nettsider.

b) Det ble avholdt et beboermøte 10. januar 2011 hvor det ble informert om borettslaget generelt og rehabiliteringsprosjektet spesielt..

c) Styret har postkasse i 6 etasje. Alle henvendelser må være skriftlige og signert dersom de skal behandles. E-post sendt fra beboerens egen mailadresse med navn til avsender nederst regnes også som "skriftlig og signert" henvendelse for de aller fleste formål.

d) Styret kan nåes på e-post. E-post adressen er styret@fossheim.org .

Vi har følgende e-postadresser for spesielle formål:

parkering@fossheim.org

vaskeri@fossheim.org
vaktmester@fossheim.org
nokkel@fossheim.org (for nøkler)
utleie@fossheim.org (for utleieleiligheten)

e) Fossheim Borettslag har egen hjemmeside på internett. Den skal være en informasjonskanal til beboerne og oppdateres jevnlig. Nettadressen er www.fossheim.org.

Hjemmesiden ble flyttet til OBOS eget system "Her bor vi" i februar 2010 og er nå nylaget.

Dersom du har en interessant artikkel du ønsker å få lagt ut, bilder fra området/borettslaget eller du har annet på hjertet som kan være interessant for beboerne så send gjerne en e-post til webmaster [@fossheim.org](mailto:fossheim.org)

f) Saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen skal sendes styret. Når generalforsamlingen varsles vil det bli gitt informasjon om frist for innsendte saker. Det kan selvfølgelig sendes inn forslag hele året.

- **5. Velferdskomiteen.**

- **a)Tillitsvalgte**

Velferdskomiteen har bestått av: Solveig Fiskaa, som er leder og Khoa Dang Do som er medlem.

- **b)Arrangementer**

Velferdskomiteen har i 2011 arrangert nabofest, nabomiddag og julegrantenning og har hjulpet styret i forbindelse med generalforsamling. Det har vært liten oppslutning blant beboerne på Velferdskomiteens arrangementer. I gjennomsnitt har det vært 8 deltagere på hvert arrangement. Det ligger informasjon om arrangementer for 2012 på www.fossheim.org, og vi anbefaler alle i borettslaget å bli med på disse.

På vegne av borettslaget sørger velferdskomiteen for blomster ved spesielle anledninger (store fødselsdager, båretbuketter etc.).

- **c)Kassabeholdning**

Kassabeholdning pr. 31.12.2011 var kr. 2474,00.
Alle regninger blir oppbevart på styrerommet.

- **d)Fellesrommet i 5. etasje.**

Solveig Fiskaa i leilighet 1109 har ansvar for utleie av fellesrommet i borettslaget. Alle henvendelser vedrørende leie skal rettes direkte til henne. Det er satt opp instruks for leie og lokalet må vaskes og ryddes etter bruk. Leien er kr.200.- og depositum på kr.300.-. Fellesrommet ble utleid 12 ganger i 2011. Vaskeartikler har blitt kjøpt inn.

- **6. Renhold**

a) Rengjøring av fellesarealer utføres av Bjerke Renholdstjenester på Tirsdager. Da vaskes inngangspartiene, heisene, korridorene i alle etasjer og trappene fra 9. etasje og ned. Alle korridorgulv bones en gang i året.

Annenhver uke vaskes de øvrige trappene, gulvet i fellesrommet og vaskeriet. Hver måned støvsuges slisser i heisene og baktrappa vaskes.

Dersom vaskedag faller på en helligdag skal vasking foregå nærmeste hverdag.

b) Det benyttes syv matter i inngangspartiene (2 i 1. etasje og tre i 6. etasje) og to matter i heisene. Disse skiftes annenhver uke i vinterhalvåret og hver fjerde uke i sommerhalvåret.

- **7. Avfall**

a) Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. Disse tømmes mandag, onsdag og fredag (unntatt helligdager). I løpet av 2011 har vi startet med kildesortering.

b) Papirkassene er kun ment for papp og papir. Hvis pappesker slås sammen tar de mindre plass i kassen. Kassene ute tømmes hver 14. dag.

c) Beboerne er selv ansvarlig for å kvitte seg med avfall etter oppussing og lignende. Plassering av kasserte saker & ting i fellesarealer som kjeller, brannbalkonger eller korridorer er ikke tillatt fordi det blokkerer rømningsveier, se <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/returpunkter/>

d) Borettslaget bestiller avfallscontainer vår og høst slik at beboerne kan kvitte seg med større ting.

e) Det er av hygieniske årsaker ikke tillatt å sette fra seg søppelposer utenfor entredøren i korridoren.

- **8. Parkering**

a) Borettslaget har 28 utendørs P-plasser, 23 bil-plasser og 6 mc-plasser i garasje. De som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering@fossheim.org eller legge en lapp i styrets postkasse i 6. etasje eller send sms til parkeringsansvarlig på 960 65 352. Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1 og 6 etasje.

b) Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet. Leieren av plassen må disponere egen bil og plassen kan ikke fremleies.

c) Det er ikke tillatt å ha avskiltet bil stående over lengre tid.

d) Leie for garasjeplass er kr 5 184,- pr år. Det er et innskudd på kr 5 000 for garasjeplass.

e) Leie for utendørs parkeringsplass er kr 2 592 pr år.

f) Plass for motorsykkel i fellesgarasjen koster kr 2 556,- pr år.

- g) Leie kreves inn sammen med fellesekostnader.
- h) Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er plass 0, 1 og 2 på Ringnessiden. Se skiltene for mer informasjon.
- i) Parkeringsfirmaet First Park kontrollerer parkeringsområdet og skriver gebyrer på feilparkerte biler.

- **9. Vaktmestertjenester**

- a) NEAS AS leverer vaktmestertjenester til Fossheim borettslag. Vaktmesteren er ofte her i borettslaget i tidsrommet 10.00 – 12.00, men vi har ikke avtale om faste tider, for det koster mere. Vaktmester har postkasse i 6 etasje. Postkassen tømmes alle hverdager. Jan Andresen heter han som er vaktmester hos oss fra NEAS. Vi er godt fornøyd med hvordan vaktmestertjenesten fungerer.
- b) Driftslederen til vaktmesteren vår nåes på e-post vaktmester@fossheim.org Via denne e-postadressen når du også styrets representant i Fossheim borettslag med ansvar for vaktmestertjenestene.
- c) Borettslaget har avtale om beredskapsvakt med NEAS AS for akutte tjenester det måtte være behov for utenom vaktmesterens arbeidstid, på kveldstid og i helger. NEAS AS kan kontaktes ved akutte/alvorlige hendelser som for eksempel vannlekkasje. NEAS vakttelefon har telefonnummer 67 40 10 00. Referansen hos vakt-telefonen er: "Fossheim borettslag".
- d) NEAS AS leverer en rekke eiendomstjenester og kan derfor være behjelpelige ved behov for håndverker. For mer informasjon, ta kontakt som beskrevet i punkt a, b eller c over.

- **10. Andre faste kontakter**

- a) Borettslaget har avtale med NEAS AS for brøyting og strøing i vintersesongen.
- b) Borettslagets faste låsesmed er Trygg Lås. Telefon 22 61 65 61
- c) Vår faste rørlegger er Rørleggersentralen, 23 03 54 00, denne telefonen er døgnbemannet.
- d) Vår faste elektriker er Haltuff & Ihlebæk, sentralbord 22 67 89 00, døgnvakt: 917 10 725.

- **11. Bruksoverlating (tidligere "Fremleie")**

- a) Overlating av bruk må godkjennes av styret på forhånd. Overlating av bruk uten godkjenning er ikke tillatt og kan være oppsigelsesgrunn.
- b) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år med godkjenning fra styret, kravet er at andelseier selv har bodd i boligen ett av de siste to årene. Etter en utleieperiode må det gå minst ett år, hvor andelseieren bor i boligen, før andelseier igjen kan leie ut for inntil tre år. Styret kan bare nekte godkjenning

dersom forhold ved brukeren gir grunn til det. Det stilles ytterligere krav dersom boligen er klausulert.

Utover den ubetingede retten til å leie ut i tre år, vil andelseier også kunne leie ut dersom vedkommende skal være borte midlertidig og fraværet skyldes tungtveiende grunner (sykdom, utenlandsopphold og lignende).

Hvor det foreligger tungtveiende grunner, kan andelseier leie ut så lenge han eller hun har behov for det, forutsatt at fraværet er midlertidig. Ifølge den nye loven har andelseier rett til å overlate bruken til sine nærstående. Til sine nærstående kan andelseier leie ut boligen så lenge vedkommende ønsker det, men det må søkes om tillatelse først allikevel. Dette bl. a. for at OBOS skal få registrert hvem som beboer leiligheten.

c) Fremgangsmåte for søknad om fremleie:

OBOS kontaktes på telefon 22 86 56 63 for å få søknadsskjema. Skjema returneres til OBOS i utfylt stand. Pass på at all relevant informasjon kommer med slik at søknadspapirene ikke blir sendt i retur pga manglende opplysninger. Styret får deretter søknaden til godkjenning. Styret har frist på 20 dager for å svare ellers blir søknaden godkjent automatisk, dersom den tilfredsstillende reglene i punkt b. Tilbakemelding på søknaden fås via OBOS.

• 12. Fjernvarme

a) Borettslaget er tilkoblet fjernvarme. Oppvarming av tappevann og radiatorvann skjer i 2 varmevekslere i fyrrømmet.

b) Det ble i 2009 installert nytt trykkanlegg for tappevann og hele gården skulle nå hatt stabilt trykk med stabil temperatur. Dette er dessverre ikke tilfelle. I høyblokken virker ikke sirkulasjonen for det varme tappevannet tilfredsstillende og det kan noen ganger ta lang tid å få varmtvann. I lavblokken er dusjtemperaturen mer eller mindre ustabil. Det arbeides fortsatt med å finne ut av disse problemene.

• 13. Tilstandsrapporter

For at vi skal få bedre oversikt over vedlikeholdsbehovet i årene framover har styret fått utarbeidet tekniske tilstandsrapporter på 4 områder:

- VVS: Inspeksjon av rør, først og fremst kloakkrør som er det mest utsatte område i en gård som er 46 år gammel. Rapporten viser at røropplegget kan holde i 3 til 8 år. Det kan enten foretas innvendig midlertidig vedlikehold i avløpsrørene nå eller vi kan bytte rør når vi begynner å få for mange lekkasjer. Styret har bestemt å beholde rørene vi har så lenge som mulig uten midlertidig rehabilitering, dette etter råd fra OBOS Prosjekt VVS avdeling.

- Elektriske anlegg: Inspeksjon av elektrisk anlegg mellom hovedsikringstavlen og sikringsskapene er utført. Hovedtavlen er ny og sikringsskapene er andelseiers ansvar, det imellom er 46 år gammelt og borettslagets ansvar. Rapporten viser at anlegget er modent for utskifting. Kapasitetsmessig holder heller ikke anlegget mål, flere andelseiere er blitt nektet å utvide kapasiteten i sikringsskapet. EI-tilsynet har også vært på inspeksjon. Da styret dokumenterte planer for å skifte ut det meste av anlegget ble det bare foretatt en begrenset visuell kontroll og det ble gitt noen pålegg

om utbedringer og om at vi måtte få på plass HMS-rutiner. Tilsynsrapportene ligger på hjemmesiden vår. Vår og sommer 2011 hadde vi ved 2 anledninger strømstans i blokk som skyldtes at overspenningsvernet i hovedtavlen var defekt. Overspenningsvern er en innretning som bryter strømmen hvis det brukes for mye strøm. Da denne var defekt brøt den strømmen ved alt for lave belastninger. Feilen ble funnet og overspenningsvernet byttet.

- Balkongene er undersøkt med drill, hammer og meisel og kjemiske analyser. Rapporten viser at balkongene er i relativt god stand alderen tatt i betraktning, men at vedlikehold er påkrevet. I forfjor hadde vi kranbil og mannskap som hakket ned løs betong som en midlertidig sikring inntil det bestemmes hva som skal gjøres med balkongene.

- Betong i gulv og søyler i garasjene. I 46 år har biler kjørt inn og ut av garasjene. Om vinteren vil de ofte ha dratt med seg snø og is som inneholder salt inn i garasjene. Smeltevannet renner ned i gulv og rundt bæresøyler. Salt får armeringsjern inni betong til å ruste. Analyse av betong og armering i garasjene er utført og rapporten viser at det er noe skader, men intet kritisk. Det var nødvendig med tiltak for å beskytte betongen mot videre saltinntrengning og dette er blitt utført høsten 2011.

Alle tilstandsrapporter er lagt ut på hjemmesiden vår, www.fossheim.org.

• 14. Fasaderehabilitering

På generalforsamlingen 2005 ble det vedtatt at bygget skulle rehabiliteres. Det ble forelagt tre alternativ. Alternativ 1 ble valgt med et budsjett på 41 millioner kroner. Dette alternativet innbefatter teglfasade, nye balkonger, nytt inngangsparti og takterrasse. I tillegg vil utvendige arealer oppgraderes.

På to tett påfølgende ekstraordinære generalforsamlinger høsten 2008 ble rehabiliteringsprosjektet med en da budsjettet kostnadsramme på 61,6 mill. nedstemt, sist med 61% for, 39% mot.

Etter innspill på beboermøte har styret bestemt og dele opp rehabiliteringen i flere mindre prosjekter for å gjøre det mer oversiktlig og for å kunne gjennomføre deler av det raskere enn om vi lager ett stort prosjekt. Delene ser ut til å bli som følger:

Nr.	Tiltak	Behandling	Gjennomføring
1	Korrosjonsbeskyttelse garasjer	Styrebehandling, se punkt 13	Er utført i 2011
2	Oppgradering sykkelstall 5. etg	Generalforsamling vår 2012	2012/2013
3	Avfallsanlegg	Vedtatt på ordinær generalforsamling 2011	2012/2013
4	Brannsikring	Generalforsamling vår 2012	2012/2013
5	Felles el anlegg	Generalforsamling vår 2012	2012/2013
6	Fasade, balkonger og inngangsparti	Generalforsamling i en ukjent framtid	ukjent

Nummer 6, fasade balkong og inngangsparti vil bli fremmet med flere alternativer: Nye balkonger kontra bevaring av de gamle er et valg generalforsamlingen må ta, hva slags fasadebekledning kan være et annet.

- **15. Ingen setningsskader**

Det har vært uttrykt bekymring for at arbeidene på Ringnes Park II kan ha påvirket grunnforholdene og medført setningsskader. Muremester har inspisert 5 leiligheter, fellesgarasjen og kjeller i 1. og 2. etasje. I tillegg har styreleder sett på flere sprekker i andre leiligheter i ettertid. Alle sprekker er i lettbetongvegger eller i puss. Ingen sprekker er funnet i bærende vegger eller konstruksjoner i leilighetene. Sprekkene kommer av at den bærende konstruksjonen rundt har beveget seg. Den kan bevege seg pga temperatur og fuktendringer. Fellesgarasjen er også inspisert og kjeller i 1. og 2. etasje. Her er det tre tynne riss (sprekker) fra gulv til tak i kjeller i 1. etasje. Disse er grå og brune av elde og er kanskje fra da blokka var ny. For at vi skal se om disse endrer seg ble de "plombert" i 2009, d.v.s. at det er støpt en liten gipsplugg over dem for å se om det er bevegelse i sprekken, da sprekker gipsen.

Det er også sprekker i gulvet i fellesgarasjen. Dette er bare et tynt betongdekke som ble støpt rett på bakken under blokka. Når massen med årene har sunket litt ujevnt og bilene har kjørt på dekket har det sprukket opp. Konstruksjonene ellers i fellesgarasjen har ingen tegn til setningsskader.

De tre gipsplombene over sprekken i 1. kjelleretasje har ikke sprukket på de 3 årene som har gått og konklusjonen er nå at blokka vil stå fint i hundre år til og mer.

De som har sprekker som er inspisert kan sparkle over disse. Det bør først sparkles og tørke, så ha en 10cm bred stripe med glassfiberstrie over der sprekken var og sparkle oppå dette. Da sprekker det ikke opp igjen så lett som hvis det bare sparkles rett over sprekken, men beveger veggene seg mye vil det selvfølgelig sprekke allikevel.

De som finner sprekker de er bekymret for skal kontakte styreleder som vil komme på befaring.

- **16. Frysebokser**

Det er 20 frysebokser i borettslaget. Disse tilhører enkelte leiligheter og følger med ved et eventuelt salg, eller følger beboeren ved intern flytting i borettslaget. Noen frysebokser står sannsynligvis uten eier. De som eier fryseboksene må betale for strømforbruket til boksene og har selv ansvaret for vedlikehold av boksenlegget. De som er interessert i å overta en eventuelt ledig fryseboks kan henvende seg til styret v/parkeringsansvarlig.

- **17. Sykkelparkering**

Det er sykkelstativer utenfor inngangen i 1 og i 6 etasje, I tillegg er det sykkelparkering innendørs i 5 etasje med inngang fra Ringnessiden. Vi har også et låsbart rom for sykkelparkering. Ved henvendelse til nøkkelansvarlig kan du få kjøpt en nøkkel til dette rommet dersom det er plass (det er det stort sett aldri).

I forbindelse med brannsikringsarbeider vil det i 2012/2013 bli bygget 2 vegger og montert branndører i sykkelstallen i 5 etasje. Dette gjøres for å tilfredsstille kravene til

evakuering som er skjerpet etter at huset ble bygget. I denne forbindelse vil styret foreslå å oppgradere sykkelstallene for å hindre sykkeltyverier og derved gjøre blokka mindre forlokkende å besøke for individer vi ikke har invitert. Vaktmesterens rom vil også blir gjort om til sykkelstall, vaktmesteren få ny plass ett annet sted i bygget.

- **18. Gjestehybel**

Det er tilrettelagt en hybelleilighet i det gamle vaskeriet i 3. etasje. Leiligheten er til bruk for beboernes gjester. Rommet er utstyrt med en dobbelseng, køyseng, te-kjøkken og tv. Leiligheten stod klar høsten 2005

Prisen på leie er kroner 200 pr døgn. I tillegg kommer det et depositum på kroner 200 dersom man vil leie sengetrekk, med mer. Rommet skal gjøres rent etter bruk.

Spørsmål om leie kan sendes til utleie@fossheim.org. Man kan også legge en lapp i styrets postkasse.

Gjestehybelen har vært utleid ca. 160 døgn i 2011.

- **19. Banking og boring**

a) Det er stor omsetning av leiligheter i borettslaget, og mye oppussing. Vi minner om husordensreglenes punkt om ro. Det skal være ro i huset mellom 17-18 og etter klokken 21 på hverdager og etter klokken 17 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være ro hele dagen. Med ro menes her at det ikke er lov å banke og bore. Det kommer en del klager på arbeidsstøy. Vi ber de som pusser opp om å ta hensyn og være oppmerksom på den tiden det skal være ro.

b) Ekstra store reparasjoner kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandag - fredag mellom 08.00 og 16.00. Styret skal ha beskjed, samtidig som de nærmeste naboer varsles om arbeidets varighet. Sett oppslag på tavlen nede.

- **20. Ventilasjonssystemet**

Vi minner om at det ikke er tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad med vifter/avtrekk. Styret vurderer fortløpende behov for kontroll av dette.

- **21. HMS**

Det har ikke blitt utført systematisk HMS arbeid i 2011. Infratek gjennomførte en inspeksjon av rutiner og dokumentasjon av el-anlegget høsten 2011 og har kommet med kritiske merknader og pålegg etter inspeksjonen, se punkt 13, tredje avsnitt.

Det elektroniske styrerommet til OBOS kom rundt årsskiftet i ny versjon med integrert HMS-system og styret vil gradvis ta dette i bruk i løpet av 2012.

- **22. Møter**

I 2011/2012 har styret hatt 7 ordinære styremøter, et regnskapsmøte samt konstituerende styremøte med OBOS. Totalt 9 styremøter. Ingen vararepresentanter har møtt. Det ble avholdt et beboermøte 10. januar 2011 hvor det ble informert om borettslaget generelt og rehabiliteringsprosjektet spesielt. Tillitsvalgte har deltatt på kompetansehevende kurs i OBOS-regi. Styreleder og styremedlemmer har

gjennomført møter og befaringer i forbindelse med brannsikringsprosjektet og vedlikeholdsprosjekter samt møter med Multiconsult og andre leverandører og konsulenter.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 6 958 450.

Andre inntekter består av inntekter på utleie av hybel, samt salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 8 510 967. Dette er kr 4 266 967 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabiliteringsprosjektet ikke var med i budsjett. Samt større utgifter for drift, vedlikehold og energi.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 498 754 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 33 402.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 1 500 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har ikke lån i dag.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet vil det bli nødvendig med låneopptak og økning av felleskostnadene.

Detaljene rundt dette kommer i innkalling til ekstraordinær generalforsamling når tilbud og godkjenning fra Plan og bygningsetaten foreligger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27.02.2012
Styret i Fossheim Borettslag

Robin Hørting /s/ Linus Gunterberg /s/ Gaute Haga Andersen /s/

Gaute Bech /s/ Torunn Eva Klemp /s/

Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim Borettslag, som viser et underskudd på kr 1 498 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Fossheim Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. februar 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 987 717	4 112 275	1 987 717	33 402
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-1 498 754	1 837 035	2 769 000	1 646 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	0	1	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-439 679	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		10 000	5 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-3 765 500	0	0
Red. annen langs. gjeld		-15 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 882	-249 095	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	48 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 954 315	-2 124 559	2 769 000	1 646 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		33 402	1 987 717	4 756 717	1 679 402
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 277 745	3 105 394		
Kortsiktig gjeld		-2 244 343	-1 117 677		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		33 402	1 987 717		

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 812 092	6 365 544	6 830 000	6 833 000
Vaskeri	10	128 683	138 278	140 000	140 000
Frysebokser		210	150	0	0
Andre inntekter	3	17 464	11 901	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 958 450	6 515 873	6 985 000	6 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 927	-78 471	-90 000	-40 000
Styrehonorar	5	-275 000	-250 000	-300 000	-287 000
Avskrivninger	17	0	-1	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 250	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-24 000	-20 000	-20 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-119 080	-119 080	-120 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-7 802	-19 688	-50 000	-25 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-4 976 755	-1 214 793	-800 000	-1.500 000
Forsikringer		-191 623	-166 045	-192 000	-211 000
Kommunale avgifter	9	-428 320	-386 358	-434 000	-447 000
Vaskeri	10	-36 156	-46 281	-50 000	-50 000
Energi/ fyring	11	-1 335 515	-1 184 734	-1 035 000	-1 375 000
Kabel- / TV-anlegg		-293 723	-407 994	-400 000	-450 000
Andre driftskostnader	12	-731 817	-746 673	-700 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 510 967	-4 677 368	-4 244 000	-5 371 000
DRIFTSRESULTAT		-1 552 518	1 838 505	2 741 000	1 617 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	54 234	125 658	30 000	30 000
Finanskostnader	14	-470	-127 127	-2 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		53 764	-1 470	28 000	29 000
ÅRSRESULTAT		-1 498 754	1 837 035	2 769 000	1 646 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 837 035		
Fra opptjent egenkapital		-1 498 754	0		

**248 - FOSSHEIM BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 061 106	8 061 106
Rehabilitering	16	439 679	0
Tomt		268 991	268 991
Varige driftsmidler	17	4	4
Øremerkede midler		356 498	345 616
SUM ANLEGGSMIDLER		9 126 278	8 675 717
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	18	428 435	425 016
Driftskonto i OBOS		30 299	2 028 405
Innestående DNB		35	49
Sparekonto i OBOS		1 818 976	651 923
SUM OMLØPSMIDLER		2 277 745	3 105 394
SUM EIENDELER		11 404 023	11 781 110
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		7 405 973	8 904 727
SUM EGENKAPITAL		7 421 973	8 920 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	19	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	20	100 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 737 706	1 742 706
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 243 280	1 107 408
Skyldig offentlig myndigheter	21	131	6 992
Annen kortsiktig gjeld	22	932	3 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 244 343	1 117 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 404 023	11 781 110

Pantestillelse	23	1 740 806	1 740 806
Garantiansvar		0	0

OSLO, 27.02.2012.

STYRET FOR FOSSHEIM BORETTSLAG

ROBIN HØRLING /s/ GAUTE HAGA ANDERSEN /s/ GAUTE BECH /s/

TORUNN EVA KLEMP /s/ LINUS GUNTERBERG /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 070 044
Parkeringsleie	65 944
Garasjeleie	120 720
Rehabilitering	576 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 832 708

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 810
Garasjeleie	-15 806
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 812 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	12 201
Salg av nøkler	5 263
SUM ANDRE INNTEKTER	17 464

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 135
Påløpne feriepenger	-932
Arbeidsgiveravgift	-43 860
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 927

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
OBOS	-1 552
SUM KONSULENTHONORAR	-7 802

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygningsmessig vedlikehold gjelder rehabilitering av sykkelstall i 5. etg, korrosjonsbeskyttelse garasjer og brannsikring.

Prosjektet ledes av Multiconsult og er ikke avsluttet per. 31.12.11

Arkitekthonorar	-740 732
Byggetekn.kons.honorar	-401 747
V.V.S. kons.honorar	-487 601
Elektrotekn.kons.honorar	-542 551
Geoteknisk kons.honorar	-108 619
Prosjektledelse	-676 308
Andre konsulent honorar	-764 742
Div andre arbeider	-12 000
Andre kostnader	-3 125
Andre V.V.S. arbeider	-33 246
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 770 670
Drift/vedlikehold bygninger	-513 435
Drift/vedlikehold VVS	-332 676
Drift/vedlikehold elektro	-202 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 647
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 190
Drift/vedlikehold parker.anl.	-5 670
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 217
Egenandel forsikring	-19 863
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 976 755

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 790
Renovasjonsavgift	-165 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 320

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeri inntekter	128 683
KOSTNADER VASKERI	
Diverse kostnader	36 156
SUM KOSTNADER VASKERI	36 156
SUM VASKERI	92 527

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-195 998
Strøm oljefyr el.bereeder	-23 088
Fjernvarme	-1 116 429
SUM ENERGI / FYRING	-1 335 515

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 364
Verktøy og redskaper	-8 607
Driftsmateriell	-3 310
Lyspærer og sikringer	-11 847
Vaktmestertjenester	-323 184
Renhold ved firmaer	-145 944
Snørydding/gressklipping	-12 859
Andre fremmede tjenester	-132 602
Kontor- og datarekvista	-5 496
Kopieringsmaterieill	-1 081
Trykksaker	-2 490
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 950
Møter, kurs, oppdateringer mv	-8 600
Andre kontorkostnader	-10 918
Telefon/bredbånd	-16 203
Porto	-10 644
Drivstoff biler, maskiner osv	-609
Bank- og kortgebyr	-4 906
Konstaterte tap	-205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-731 817

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	10 882
Renter av driftskonto i OBOS	2 264
Renter av sparekonto i OBOS	41 053
Renter av konto i DNB	35
SUM FINANSINNTEKTER	54 234

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-469
Andre rentekostnader (purring faktura)	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-470

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	8 061 106
SUM BYGNINGER	8 061 106

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.225/bnr.279

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**REHABILITERING****Prosjektering avfallsanlegg under bakkenivå.**

Byggetekn.kons.honorar	372 694
Prosjektledelse	8 670
Andre konsulent honorar	58 315
SUM REHABILITERING	439 679

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Skuremaskin		
Tilgang 1999	25 683	
Avskrevet tidligere	-25 682	1
Snøfreser nr.2		
Tilgang 1999	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2003	688 310	
Avskrevet tidligere	-688 309	1
Rensemaskin		
Tilgang 2002	107 756	
Avskrevet tidligere	-107 755	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader	428 435
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	428 435

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 637 706
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 637 706

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-100 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-100 000

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-131
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-131

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-932
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-932

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 1 637 706 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
en bokført verdi på kr 8 330 097

Forslag til generalforsamlingen

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å avslutte selskapets konto for øremerkede midler (vedlikeholdsfond) på kr 356 498, grunnet rehabiliteringsprosjektet. Beløpet vil overføres driftskonto.

