

## Til beboerne i Fossheim Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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 25. april 2013 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av velferdskomite

Oslo, 14.03.2013

Styret i Fossheim Borettslag

Ole Jacob Parelius /s/    Linus Gunterberg /s/    Cecilie Aas /s/  
Gaute Bech /s/    Robin Hørling /s/    Trine Peterson /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ole Jacob Parelius	Thorvald Meyers Gate 5
Nestleder	Linus Gunterberg	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Cecilie Aas	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Gaute Bech	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Robin Hørning	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Trine Peterson	Thorvald Meyers Gate 5

Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Johannes Anker	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Linda Ydsti Martinsen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Beate Paulsen	Økern Torgvei 9 J

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ole Jacob Parelius	Thorvald Meyers Gate 5
----------	--------------------	------------------------

Varadelegert	Linus Gunterberg	Thorvald Meyers Gate 5
--------------	------------------	------------------------

Valgkomiteen	Marius Framnes Gundersen	Thorvald Meyers Gate 5
	Robin Hørning	Thorvald Meyers Gate 5

#### Velferdskomite

	Khoa Dang Do	Thorvald Meyers Gate 5
	Susann Hansen	Thorvald Meyers Gate 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### 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 m<sup>2</sup>. 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 (borett) 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.

Borettslaget har ingen ansatte.

### **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.

### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2012**

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 2012 var totalt kr 2 682 539. Dette er kr 4 305 461 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakebetaling av balkongtillegg.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekt og salg av nøkler.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 5 537 103

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 922 496 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 1 723 032.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **BUDSJETT FOR 2013**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter søppelanlegg, elektriske anlegg og lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling juni 2012.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2012.

**Forsikring**

Byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har lån i Terra til flytende rente på 3,7% pr 31.12.12.

Lånet har avdragsfrihet fram til 30.08.14

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Forretningsførerhonoraret**

Det er ingen endring av forretningsførerhonoraret for 2013

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

**Felleskostnader**

Driften i 2013 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.09.13. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.03.2013

Styret i Fossheim Borettslag

Ole Jacob Parelius /s/    Linus Gunterberg /s/    Cecilie Aas /s/

Gaute Bech /s/    Robin Hørning /s/    Trine Peterson /s/

Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim Borettslag, som viser et underskudd på kr 2 922 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 regnskapsestimatene 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 2012, 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 og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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, 2. april 2013

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /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.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>33 402</b>	<b>1 987 717</b>	<b>33 402</b>	<b>1 723 032</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-2 922 496	-1 498 754	1 646 000	-2 964 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	0	0	15 000	15 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-86 306	-439 679	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	4 331 935	0	0	3 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		25 000	10 000	0	0
Red. annen langs. gjeld		-15 000	-15 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		356 498	-10 882	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 689 630</b>	<b>-1 954 315</b>	<b>1 661 000</b>	<b>51 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 723 032</b>	<b>33 402</b>	<b>1 694 402</b>	<b>1 774 032</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 316 740	2 277 745
Kortsiktig gjeld	-593 708	-2 244 343
Benyttet kassekreditt	0	-
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>1 723 032</b>	<b>33 402</b>



**248 - FOSSHEIM BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 556 392	6 812 092	6 833 000	6 967 000
Vaskeri	10	121 239	128 683	140 000	130 000
Frysebokser		0	210	0	0
Andre inntekter	3	4 907	17 464	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 682 539</b>	<b>6 958 450</b>	<b>6 988 000</b>	<b>7 112 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-53 927	-40 000	-43 000
Styrehonorar	5	-287 000	-275 000	-287 000	-276 000
Avskrivninger	17	0	0	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 250	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-13 000	-24 000	-13 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-122 656	-119 080	-120 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-34 040	-7 802	-25 000	-25 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 324 173	-4 976 755	-1 500 000	-6 000 000
Forsikringer		-199 943	-191 623	-211 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-446 902	-428 320	-447 000	-465 000
Vaskeri	10	-42 719	-36 156	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-764 055	-1 335 515	-1 375 000	-1 375 000
Kabel-/TV-anlegg		-460 743	-293 723	-450 000	-470 000
Andre driftskostnader	12	-762 198	-731 817	-800 000	-800 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 537 103</b>	<b>-8 510 967</b>	<b>-5 371 000</b>	<b>-9 920 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 854 564</b>	<b>-1 552 518</b>	<b>1 617 000</b>	<b>-2 808 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	24 040	54 234	30 000	6 000
Finanskostnader	14	-91 972	-470	-1 000	-162 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-67 932</b>	<b>53 764</b>	<b>29 000</b>	<b>-156 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 922 496</b>	<b>-1 498 754</b>	<b>1 646 000</b>	<b>-2 964 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 922 496			

<b>BALANSE</b>			
	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	8 061 106	8 061 106
Rehabilitering	16	525 985	439 679
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	17	4	4
Øremerkede midler		0	356 498
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 856 086</b>	<b>9 126 278</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 074	0
Kortsiktige fordringer	18	450 165	428 435
Driftskonto i OBOS		440 325	30 299
Innestående bank		2 127	35
Sparekonto i OBOS		1 419 049	1 818 976
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 316 740</b>	<b>2 277 745</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 172 826</b>	<b>11 404 023</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		4 483 478	7 405 973
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 499 478</b>	<b>7 421 973</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	4 331 935	0
Borettsinnskudd	20	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	21	110 000	100 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 079 641</b>	<b>1 737 706</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		512 708	2 243 280
Kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	-
Skyldig offentlige myndigheter		0	131
Annen kortsiktig gjeld	22	81 000	932
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>593 708</b>	<b>2 244 343</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 172 826</b>	<b>11 404 023</b>

Pantstillelse	23	32 757 706	1 740 806
Garantiansvar		0	0

OSLO, 14.03..2013,  
STYRET FOR FOSSHEIM BORETTSLAG

OLE JACOB PARELIUS /s/   CECILIE AAS /s/   GAUTE BECH /s/  
ROBIN HØRLING /s/   TRINE PETERSON /s/   LINUS GUNTERBERG /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 292 756
Parkeringsleie	93 474
Garasjeleie	139 008
Refundert balkongtillegg innkrevd tidl.år	-4 320 000
Rehabilitering	384 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 589 238</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-11 824
Garasjeleie	-21 022
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 556 392</b>

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

Inntekt eksterne bankkontoer	7
Utleieinntekt	2 600
Salg av nøkler	2 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 907</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 287 000.

I tillegg har styret fått dekket sosiale tiltak for kr 10 608 jfr. note 12.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 500
OBOS	-15 540
Møteledelse ordinær og ekstraordinær generalforsamling	-16 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 040</b>

**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. 31.12.12.**

Arkitekthonorar	-198 619
Byggetekn.kons.honorar	-454 927
V.V.S. kons.honorar	-131 897
Elektrotekn.kons.honorar	-145 826
Prosjektledelse	-405 255
Andre konsulent honorar	-90 044
Hovedentreprenør 1	-387 635
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 814 202</b>

Drift/vedlikehold bygninger	-94 822
Drift/vedlikehold VVS	-160 892
Drift/vedlikehold elektro	-40 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 092
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 325
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-2 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 329
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 324 173</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-286 318
Renovasjonsavgift	-160 584
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-446 902</b>

**NOTE: 10****VASKERI**

Vaskeri inntekter	121 239
-------------------	---------

**KOSTNADER VASKERI**

Diverse kostnader	-42 719
-------------------	---------

<b>SUM VASKERI</b>	<b>78 521</b>
--------------------	---------------

**NOTE: 11****ENERGI / FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-7 074
--------------------------	--------

Fjernvarme	-636 148
------------	----------

Elektrisk energi	-120 833
------------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-764 055</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 823
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-1 258
----------------------	--------

Driftsmateriell	-1 030
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-8 757
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-341 783
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-178 900
---------------------	----------

Snørydding/gressklipping	-12 938
--------------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-132 610
--------------------------	----------

Kontor- og datarekvisita	-2 235
--------------------------	--------

Kopieringsmaterieill	-2 573
----------------------	--------

Trykksaker	-3 757
------------	--------

Avis, tidsskrifter, faglitteratur	-656
-----------------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-10 608
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-13 243
-----------------------	---------

Telefon, annet	-15 353
----------------	---------

Porto	-11 032
-------	---------

Drivstoff biler, maskiner osv	-199
-------------------------------	------

Reisekostnader	-796
----------------	------

Bank- og kortgebyr	-1 807
--------------------	--------

Velferdskostnader	-840
-------------------	------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-762 198</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 775
Renter av sparekonto i OBOS	22 253
Renter eksterne bankkontoer	12
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 040</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter lån Terra	-69 455
Etableringsgebyr og terminomkostninger Terra	-12 185
Renter leverandørgjeld	-409
Etablering kassekreditt OBOS	-2 000
Renter kassakreditt/byggelån	-7 923
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-91 972</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	8 061 106
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 061 106</b>

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****Installering avfallsanlegg****Saldo rehabiliteringsprosjekt balanseført 2011**

Byggetekn.kons.honorar	372 694
Prosjektledelse	8 670
Andre konsulent honorar	58 315

**Balanseført del av prosjekt 2012**

Byggetekn.kons.honorar	86 306
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>525 985</b>

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr

Tilgang 1997 12 000

Tilgang 1998 8 000

Tilgang 2000 14 045

Avskrevet tidligere -34 045

0

Skuremaskin

Tilgang 1999 25 683

Avskrevet tidligere -25 682

1

Snøfreser

Tilgang 1999 24 900

Avskrevet tidligere -24 899

1

Vaskemaskin

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 (vil bli kostnadsført i 2013) 450 165

**SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 450 165**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2012 -4 331

935

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-4 331 935

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-4 331 935**



**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Lån TERRA</b>	<b>Første avdrag 30/08-2014 Endring i felleskostnader fra 01/08- 2014</b>
106, 107, 108, 109, 111, 112		100
206, 207, 208, 209, 210, 211		100
212, 306, 307, 308, 309, 310		100
311, 312, 406, 407, 408, 409		100
410, 411, 412, 506, 507, 508		100
509, 510, 511, 512, 601, 602		100
603, 604, 605, 606, 607, 608		100
609, 701, 702, 703, 704, 705		100
706, 707, 708, 709, 801, 802		100
803, 804, 805, 806, 807, 808		100
809, 901, 902, 903, 904, 905		100
906, 907, 908, 909, 1001, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008		100
1009, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105		100
1106, 1107, 1108, 1109, 1201, 1202		100
1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208		100
1209, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305		100
1306, 1307, 1308, 1309, 1401, 1402		100
1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408		100
1409, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505		100
1506, 1507, 1508, 1509, 1601, 1602		100
1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608		100
1609, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705		100
1706, 1707, 1708, 1709, 1801, 1802		100
1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808		100
1809, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905		100
1906, 1907, 1908, 1909		100

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-1 637 706

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 637 706****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-110 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-110 000****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Rest utbetaling av balkongtillegg

-81 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-81 000****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 5 969 641 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012

en bokført verdi på kr 8 330 097

## **FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)**

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

### **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.

### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Fossheim Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

- A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

### **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. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 26.04.2013.

#### **Endring av vedtekter, tillegg til § 4-2 Overlating av bruk**

- a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
- b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
- c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ole Jacob Parelius Thorvald Meyers gate 5

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Gaute Bech Thorvald Meyers gate 5  
Trine Peterson Thorvald Meyers gate 5  
Gry Hatteland

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Linus Gunterberg Thorvald Meyers gate 5  
Robin Hørning Thorvald Meyers gate 5

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ulla Marie Vesterås Thorvald Meyers gate 5  
2. Terje Fjeldsgård Andersen Thorvald Meyers gate 5  
3. Ida Bloch Shibstad Thorvald Meyers gate 5  
4. Jan Kairon Henriksen Thorvald Meyers gate 5

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Robin Hørning Thorvald Meyers gate 5  
Marius Framnes Gundersen Thorvald Meyers gate 5

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Ole Jacob Parelius Thorvald Meyers gate 5

**Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Linus Gunterberg Thorvald Meyers gate 5

**F. Som Velferdskomite foreslås:**

Khoa Dang Do Thorvald Meyers gate 5  
Gyri Nørbech Thorvald Meyers gate 5

Oslo, 22.03.2013

Marius Framnes Gundersen  
Robin Hørning

## Orientering om borettslagets drift.

### 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)

Felleskostnadene ble økt med 11 % i 2012 som følge av tilbakebetaling av balkongtillegg samt gjennomførelse av lovpålagt rehabilitering

#### 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](http://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](mailto: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 hærværk, spesielt i bodarealene, vi fremmet derfor ett forslag under den ekstra ordinære generalforsamlingen i 2012 om kameraovervåking, som vi valgte å benytte oss av og har nå inngått en avtale med Protectas. Dette systemet har vært i bruk siden nyttår og vi har siden ikke hatt noen tilbakemeldinger på hverken hærværk eller innbrudd. Video-overføringen går direkte fra borettslaget til en alarmsentral hvor det er 24 timers overvåking og tilknytning til en vektersentral.

Vi har i samme runde avsluttet vårt samarbeid med Selskapet G4S Security Systems AS som var vår leverandør av vektertjenester. Dette skyldes lite tilfredsstillende resultater samt protectas tilbyr de samme tjenestene.

#### 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 i oktober 2012 hvor det ble informert om borettslaget generelt og rehabiliteringsprosjektet spesielt. Styret ønsker å holde flere slike møter i 2013.

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](mailto:styret@fossheim.org) .

Vi har følgende e-postadresser for spesielle formål:

- [parkering@fossheim.org](mailto:parkering@fossheim.org)
- [vaskeri@fossheim.org](mailto:vaskeri@fossheim.org)
- [vaktmester@fossheim.org](mailto:vaktmester@fossheim.org)
- [nokkel@fossheim.org](mailto:nokkel@fossheim.org) (for nøkkler)
- [utleie@fossheim.org](mailto: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](http://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:webmaster@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**

Velferdskomiteén har bestått av: Susann Hansen og Khoa Dang Do.

### **B) ARRANGEMENTER**

Velferdskomiteén har i 2012 arrangert nabofest, End Of Summerfest og Tenning av julegran, nabomiddag og julegrantenning Tips&triks-kveld med Renovasjonsetaten og Robin Hørbling samt planlagt ytterligere 2 arrangementer i løpet av våren 2013. Det ligger informasjon om arrangementer for 2013 på [www.fossheim.org](http://www.fossheim.org), og vi anbefaler alle i borettslaget å bli med på disse. Vi håper ellers at beboere benytter seg av muligheten til å komme i kontakt med andre beboere og styret via vår facebook-gruppe "Fossheim borettslag"

På vegne av borettslaget sørger velferdskomiteen for blomster ved spesielle anledninger (store fødselsdager, båretbuketter etc.). det har blitt levert blomster til 2 beboere.

.

### **C) FELLESROMMET I 5. ETASJE.**

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 5 ganger i 2012.

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) Her har vi nå investert i nytt avfallsanlegg i første etasje, dette anlegget vil være oppe og gå i løpet av våren 2013, og da vil det gamle avfallsanlegget bli avviklet. Ved og skifte til nytt system vil vi kunne gå ned på antall søppel tømminger til kun 2 ganger i uken og besparelsene ved dette blir ca. 55 000 kr i året.

b) Beboerne er selv ansvarlig for å kvitte seg med avfall etter oppussing og lignende.

Plassering av kasserte saker og ting i fellesarealer som kjeller, brannbalkonger eller korridorer er ikke tillatt fordi det blokkerer rømningsveier, se

<http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/returpunkter/>

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

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

## 8. PARKERING

a) Borettslaget har 27 utendørs P-plasser, 23 bil-plasser og 6 mc-plasser i garasje. De som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til [parkerings@fossheim.org](mailto:parkerings@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 7200,- pr år. Det er et innskudd på kr 5 000 for garasjeplass.

e) Leie for utendørs parkeringsplass er kr 3600 pr år.

f) Plass for motorsykkel i fellesgarasjen koster kr 3600,- 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 fyrrommet.

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

Det har ikke blitt bestilt noen nye tilstandsrapporter etter dem vi fikk laget i 2011. Og siden borettslaget står ovenfor noen større rehabiliteringsprosesser som vil inkludere noen av sakene som har blitt belyst i de tidligere tilstandsrapportene så har vi valgt og forholde oss til dem.

Alle tilstandsrapporter er lagt ut på hjemmesiden vår, [www.fossheim.org](http://www.fossheim.org).

## 14. FASADEREHABILITERING

På generalforsamlingen 2012 ble det vedtatt at styret skulle jobbe videre med ett prosjekt som innebar maling av fasade samt overflatebehandling av balkonger, dette prosjektet måtte dessverre styre avslutte da det viste seg at det ikke var noen bærekraftig løsning over tid for borettslaget, noe som ville ført til ytterligere kostnader innen snar tid. Her jobbes det med ett nytt og bærekraftig alternativ som vi regner med og kunne presentere for beboerne i løpet av 2013.

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,	Er utført i 2011
2	Oppgradering	Generalforsamling vår 2012	2012/2013

	sykkelstall 5. etg		
3	Avfallsanlegg	Vedtatt på ordinær generalforsamling 2011	Er utført i 2013
4	Brannsikring	Generalforsamling vår 2012	2012/2013
5	Fasade, balkonger og inngangsparti	Generalforsamling i en ukjent framtid	Ukjent

Nummer 5, 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.

.

## 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 boksanlegget. De som er interessert i å overta en eventuelt ledig frysboks 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 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 vi også oppgradere sykkelstallene for å hindre sykkeltyverier og derved gjøre blokka mindre forlokkende å besøke for individer vi ikke har invitert. Vaktmesterens rom vil også bli gjort om til sykkelstall, vaktmesteren får 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. Det er ikke lengre mulig og leie sengetrekk. Rommet skal gjøres rent etter bruk.

Spørsmål om leie kan sendes til [utleie@fossheim.org](mailto:utleie@fossheim.org). Man kan også legge en lapp i styrets postkasse.

## 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 elektroniske styrerommet til OBOS kom rundt årsskiftet i ny versjon med integrert HMS-system og styret har nå tatt dette i bruk.

## **22. MØTER**

I 2012/2013 har styret hatt 10 ordinære styremøter, et regnskapsmøte samt konstituerende styremøte med OBOS. Totalt 12 styremøter. Ingen vararepresentanter har møtt. Det ble avholdt et beboermøte september 2012 hvor det ble informert om borettslaget generelt og rehabiliteringsprosjektet, samt en ekstra ordinær generalforsamling spesielt. Styremedlemmer har gjennomført møter og befaringer i forbindelse med brannsikringsprosjektet og vedlikeholdsprosjekter samt møter med Multiconsult, Obos Prosjekt og andre leverandører og konsulenter.

### **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](mailto: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](mailto:vaktmester@fossheim.org) og ved postkasse i 6. etasje.

### **Renhold**

Fra høsten 2007 har borettslaget engasjert firmaet Bjerke Rengjøring AS som vasker trappeoppganger/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](mailto: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](mailto: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](mailto:vaskeri@fossheim.org).

**Forsikring**

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](mailto: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.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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 innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

### Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. 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](http://www.obos.no).

### 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 på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

### Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2012	Video-overvåkning	
2011	Garasjeanlegg, overspenningsvern	Rehabilitering av garasjeanlegget. Nytt overspenningsvern.
2010	Nytt trykkforsterkeranlegg	Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene)
2009	Utskiftet reservasjonssystem i vaskeriet	
2007	Fjernvarme installert	
2005	Vaskeri, garasjeport	Det gamle vaskeriet i 3. etasje er omgjort til utleieenhet. Ny garasjeport til parkeringsgarasje
2004	El, vaskeri, lokale, ventil, porttlf	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
2003	Vaskeri, inngang, VVS, døråpner	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
2002	Heiser, fyrrom, brannsikring	Montering av nye heiser Isolering av rør og ventiler i fyrrom Montering av renseanlegg 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
2001	Diverse arbeider	Rens av avløpsrør Utskifting av inngangsdører Utskifting av hovedtavle Rengjøring av ventilasjonsanlegg Oppussing av vaktmesterleilighet
2000	Tak, låser, sykkelbod, heis	Takreparasjon Nøkkelsystem Dør til sykkelbod Vikling av heismotor
1999	Rehabilitering, oppussing	Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene Korridorer og trapper malt Rehabilitering av oljetank Nytt kabelanlegg Pålagt oppgradering av heisene Innvendig oppussing av heisene Tredører pusset opp Vaskeriet malt i 3. etg Fyrrommet isolert mot varmetap
1998	Kjøkken, sykkelstall	Nytt kjøkken i fellesrom, oppussing av sykkelstall
1997	Inngangspartier, hovedtrapp, heiser	Inngangspartier og hovedtrapp pusset opp. Hovedreparasjon heiser.
1996	Ny garasjeport	
1995	Ny kloakkpumpestasjon og nye heiskabler	
1992	Dører, vinduer, inngangsparti	Nye vinduer og verandadører. Nytt

		inngangsparti i 6. etg. + ny dør i 5. etg.
1990	Nye dører inngangsparti i 1. og 6. etg	
1989	Fyringsanlegget	Modernisert fyranlegg, oljekjele og installert EI-kjele.