

Til andelseierne i Fossheim Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, 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 tirsdag 29. april 2014 kl. 18.00 i fellesrommet, Thv Meyers gt 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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avvikling av kjølerom og fryserom
 - B) Vedtektsendring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 4 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 velferdskomite

Oslo, 19.03.2014
Styret i Fossheim Borettslag

Ole Jacob Parelius /s/ Linus Gunterberg /s/ Gaute Bech /s/

Robin Hørning /s/ Gry Hatteland /s/ Trine Peterson /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

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	Gaute Bech	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Robin Hørling	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Gry Hatteland	Postboks 2776 Solli
Styremedlem	Trine Peterson	Thorvald Meyers Gate 5

Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Jan Kairon Henriksen	Østregate 7
Varamedlem	Ida Bloch Schibstad	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Ulla Marie Vesterås	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

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

Valgkomiteen

Marius Framnes Gundersen	Husvikveien 130
Robin Hørling	Thorvald Meyers Gate 5

Velferdskomiteen

Khoa Dang Do	Thorvald Meyers gt 5
Gyri Nørbech	Thorvald Meyers gt 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, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

Adresse:

Thorvald Meyers Gt 5

Gårds- og bruksnummer :

225 279

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3 015 m2.

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.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 7 248 546.

Andre inntekter: se note 3

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 6 579 147. Dette er kr 1 659 147 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lovpålagt brannteknisk.

Resultat

Årets resultat på kr 553 086 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 1 480 071.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Byggekostnadsindeksen har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Terra til flytende rente på 3,85% pr 31.12.13. Lånet har avdragsfrihet fram til 30.08.14.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 3,5% for 2014

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Driften i 2014 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på ca kr 40 mill. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2014.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19.03.2014
Styret i Fossheim Borettslag

Ole Jacob Parelius /s/ Linus Gunterberg /s/ Gaute Bech /s/

Robin Hørning /s/ Gry Hatteland /s/ Trine Peterson /s/

Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim Borettslag, som viser et overskudd på kr 553 086. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS,

T: , org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 anvendelse av overskuddet 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

248 FOSSHEIM BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 723 032	33 402	1 723 032	1 480 071
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	553 086	-2 922 496	2 036 000	2 426 000
Tilbakeføring av avskrivning 17	95 891	0	15 000	15 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	525 985	-86 306	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 17	-1 412 923	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 19	0	4 331 935	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	10 000	25 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	0	0	0	-49 229
Red. annen langs. gjeld	-15 000	-15 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	0	356 498	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-242 961	1 689 630	2 051 000	2 391 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 480 071	1 723 032	3 774 032	3 871 842
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 390 553	2 316 740		
Kortsiktig gjeld	-910 482	-593 708		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 480 071	1 723 032		

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 099 932	2 556 392	6 967 000	7 357 000
Vaskeri	10	116 610	121 239	130 000	130 000
Andre inntekter	3	32 003	4 907	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 248 546	2 682 539	7 112 000	7 502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-276 000	-287 000	-276 000	-276 000
Avskrivninger	17	-95 891	0	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-5 375	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-24 000	-13 000	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-122 656	-122 656	-123 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-38 071	-34 040	-25 000	-25 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 862 994	-2 324 173	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-209 711	-199 943	-216 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-457 339	-446 902	-465 000	-480 000
Vaskeri	10	-51 872	-42 719	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-1 185 877	-764 055	-1 375 000	-1 325 000
Kabel-/TV-anlegg		-505 626	-460 743	-470 000	-510 000
Andre driftskostnader	12	-668 559	-762 198	-800 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 579 147	-5 537 103	-4 920 000	-4 933 000
DRIFTSRESULTAT		669 399	-2 854 564	2 192 000	2 569 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	51 455	24 040	6 000	25 000
Finanskostnader	14	-167 769	-91 972	-162 000	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 313	-67 932	-156 000	-143 000
ÅRSRESULTAT		553 086	-2 922 496	2 036 000	2 426 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 553 086

**248 - FOSSHEIM BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 061 106	8 061 106
Rehabilitering	16	0	525 985
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	17	1 317 036	4
SUM ANLEGGSMIDLER		9 647 133	8 856 086
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 074
Kortsiktige fordringer	18	304 491	450 165
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 304 213	440 325
Innestående i bank		13 167	2 127
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		768 383	1 419 049
Feilkonto		300	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 390 553	2 316 740
SUM EIENDELER		12 037 687	11 172 826
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		5 036 564	4 483 478
SUM EGENKAPITAL		5 052 564	4 499 478
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	4 331 935	4 331 935
Borettsinnskudd	20	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	21	105 000	110 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 074 641	6 079 641
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		910 482	512 708
Påløpne renter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		0	81 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		910 482	593 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 037 687	11 172 826

Pantstillelse	22	31 757 706	32 757 706
Garantiansvar		0	0

OSLO, 19.03.2014,
STYRET FOR FOSSHEIM BORETTSLAG

OLE JACOB PARELIUS /s/ GAUTE BECH /s/ ROBIN HØRLING /s/
GRY HATTELAND /s/ TRINE PETERSON /s/ LINUS GUNTERBERG /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 850 472
Parkeringsleie	116 700
Garasjeleie	165 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 132 772

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-18 440
Garasjeleie	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 099 932

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekt	2 753
Ekstra kapitalinnkrevning fra 2012, skulle tilbakebetales men får ikke tak i personen	27 000
Salg av nøkler	2 250
SUM ANDRE INNETEKTER	32 003

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2012/2013, og er på kr 276 000.

I tillegg har styret fått dekket transport for kr 309 jf. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-693
OBOS Prosjekt AS	-17 940
4B Arkitekter AS	-19 439
SUM KONSULENTHONORAR	-38 071

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

V.V.S. kons.honorar, Multiconsult AS	-2 861
Elektrotekn.kons.honorar, Myhre Heis & Elektro	-328 343
Prosjektledelse, Multiconsult AS	-207 840
Lovpålagt brannteknisk, Haga & Berg Entreprenør AS	-1 685 447
Rehabilitering av fasaden, OBOS Prosjekt AS	-258 720
Kameraovervåkning kostnadsført i 2012 men burde vært aktivert	284 375

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 198 837

Drift/vedlikehold bygninger	-76 858
Drift/vedlikehold VVS	-164 893
Drift/vedlikehold elektro	-180 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 607
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 350
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-5 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 862 994

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-303 539
Renovasjonsavgift	-153 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-457 339

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeriinntekter	116 610
------------------	---------

KOSTNADER VASKERI

Vaskeri kostnader	51 872
-------------------	--------

SUM KOSTNADER VASKERI	51 872
------------------------------	---------------

SUM VASKERI	64 738
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-146 260
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-24 220
--------------------------	---------

Fjernvarme	-1 015 398
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 185 877
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-46 513
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 750
-----------------------------	--------

Driftsmateriell	-1 662
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-15 719
-----------------------	---------

Vaktmestertjenester	-358 662
---------------------	----------

Vakthold	-41 138
----------	---------

Renhold ved firmaer	-104 725
---------------------	----------

Snørydding/gressklipping	-35 477
--------------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-743
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-1 273
--------------------------	--------

Trykksaker	-3 881
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-309
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-21 255
-----------------------	---------

Telefon, annet	-6 888
----------------	--------

Porto	-12 485
-------	---------

Bank- og kortgebyr	-2 181
--------------------	--------

Velferdskostnader	-8 900
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-668 559
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 109
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	49 334
Renter DNB bank	13
SUM FINANSINTEKTER	51 455

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter Eika lån	-164 019
Gebyr Eika lån	-600
Renter på leverandørgjeld	-872
provisjon kassekreditt	-2 278
SUM FINANSKOSTNADER	-167 769

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**REHABILITERING****Nytt avfallsanlegg under bakkenivå**

Byggetekn.kons.honorar	459 000
Prosjektledelse	8 670
Andre konsulent honorar	58 315
Hovedentreprenør, BM Prosjekt AS	180 688
Aktivert avfallsanlegget under bakken	-706 673
Sum Rehabilitering	0

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

Vaskeriet		
Tilgang 2003	688 310	
Avskrevet tidligere	-688 309	
		1
Avfall		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet i år	-70 667	
		636 006
Overvåking		
Tilgang 2013	706 250	
Avskrevet i år	-25 223	
		681 027
Rensemaskin		
Tilgang 2002	107 756	
Avskrevet tidligere	-107 755	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 317 036
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-95 891

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	304 491
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	304 491

"Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2012	-4 331 935	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 331 935
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-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.

Leilighetsnr	Lån EIKA	Første avdrag 30/08- 2014 Endring i felleskostnader fra 01/08-2014
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 BORETTINNSKUDD

-1 637 706

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-105 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-105 000

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	1 637 706
Pantelån:	4 331 935
TOTALT	5 969 641

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	8 061 106
Tomt:	268 991
TOTALT	8 330 097

Styret ønsker å legge frem følgende forslag til generalforsamlingen.

Vi ser at beboernes bruksmønster og behov har forandret seg i takt med samfunnet generelt, dette har ført til at vi har areal i borettslaget som kanskje ikke blir utnyttet optimalt. så høsten 2013 gjennomførte vi en undersøkelse for å kartlegge bruken av kjølerom og fryserom. Det som kom klart frem var at det var ett fåtall som benyttet seg av dette tilbudet. Det finnes ingen god oversikt over hvem som benytter seg av det og det er ingen som betaler noe for dette i dag. Så styret foreslår følgende:

- 1) Kjølerommet blir avviklet fra dagens bruk
- 2) Fryserommet blir avviklet fra dagens bruk

Nytt punkt 8-2 (4) i vedtektene

Forslag fra Robin Hørning

All kommunikasjon med e-post skal foregå fra e-postadresser navnet etter styrets verv eller funksjon, ikke personnavn. Kun domenene fossheim.org som borettslaget eier og styreverrommet.net i OBOS elektroniske styreverrom skal brukes. E-postboks og e-postadresser skal overlates videre til nye styremedlemmer og skal derfor aldri brukes til personlig e-post. Personlige e-postadresser skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til rett adresse i borettslagets system og besvares derfra. På borettslagets nettsider skal kun borettslagets offisielle e-postadresser oppgis.

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

Ole-Jacob Parelius Thorvald Meyers gt 5

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Chris Carlsson Thorvald Meyers gt 5
Maiken Solemdal Thorvald Meyers gt 5

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Mari Tangen Thorvald Meyers gt 5
Robin Hørling Thorvald Meyers gt 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gry Hatteland Thorvald Meyers gt 5

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jonas Floberg Åkre Thorvald Meyers gt 5
Ida Bloch Schibstad Thorvald Meyers gt 5
Jonas Mannelqvist Thorvald Meyers gt 5
Anja Elisenberg Thorvald Meyers gt 5

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Robin Hørling Thorvald Meyers gt 5
Khoa Dang Do Thorvald Meyers gt 5

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thomas N. Bjerkestrand Thorvald Meyers gt 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kristine Elise Storvig Thorvald Meyers gt 5

E. Som velferdskomite foreslås:

Kristine Elise Storvig Thorvald Meyers gt 5
Gyri Nørbech Thorvald Meyers gt 5

Oslo, 26.03.2014

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Marius Framnes Gundersen
Robin Hørling

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 5 % i 2013 som følge av en generell prisjustering.

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 tømme for saldo (ved å gå inn på bestillingssiden på nettet) og kortet skal følge leiligheten.

3. INNBRUDD, HÆRVERK M.M.

Vi har dessverre hatt noe innbrudd og hærværk, dette skjedde hovedsakelig i perioden hvor kameraovervåkingen var nede som ett resultat at vi måtte skifte vakttselskap, men i det store og det hele så har vi opplevd er markant nedgang både når det gjelder hærværk og innbrudd. Vi benytter oss nå av S.H.O.R.T Securities.

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. Styret jobber også for og finne bedre alternativer til og holde beboerne informert.

b) Det ble avholdt et beboermøte i oktober 2013 hvor det ble informert om borettslaget generelt og rehabiliteringsprosjektet spesielt. Styret ønsker å holde flere slike møter i 2014.

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

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: Khoa Dang Do og Gyri Nørbech

B) ARRANGEMENTER

Velferdskomiteén har i 2013 arrangert flere arrangementer med stor suksess. Det ligger informasjon om arrangementer for 2014 på 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, bærebuketter etc.).

.

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.

Annehver 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) Bortsett fra litt oppstartsproblemer virker det som det nye avfallsanlegget fungerer bra, så vi har allerede nå begynt å se innsparingene ved og investere i nytt anlegg.

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 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 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) Parkeringstjenesten AS 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 Absolutt Låsservice. Telefon 90 72 25 45

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 fyrrummet.

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.

14. REHABILITERING

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:

Vi har i 2013 fortsatt med rehabiliteringsprosessen vi har gjennomført den planlagte brannrehabiliteringen som innebar og utskifting av samtlige dører i trappegangene samt sørge for at alle rømningsveier oppfyller dagens krav. Vi skiftet også ut postkasser i 6 etg og malte begge inngangspartiene, vi har også laget nye sykkelrom.

Nr.	Tiltak	Behandling	Gjennomføring
1	Korrosjonsbeskyttelse garasjer	Styrebehandling,	Er utført i 2011
2	Oppgradering sykkelstall 5. etg	Generalforsamling vår 2012	Er Utført 2013
3	Avfallsanlegg	Vedtatt på ordinær generalforsamling 2011	Er utført 2013
4	Brannsikring	Generalforsamling vår 2012	Forventet ferdig 2014
5	Fasade, balkonger	Ekstraordinær generalforsamling i 2014	Forventet ferdig 2014

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 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 nøkkelsvarlig kan du få kjøpt en nøkkel til dette rommet dersom det er plass (det er det stort sett aldri).

I forbindelse med brannsikringsarbeider ble det i 2013 bygget 2 vegger og montert branndører i sykkelstallen i 5 etasje. Dette gjordes for å tilfredsstille kravene til evakuering som er skjerpet etter at huset ble bygget. I denne forbindelse ble også Sykkelstallene oppgradert 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, køyeseng, te-kjøkken og tv. Leiligheten stod klar høsten 2005

Prisen på leie er kroner 200 pr døgn. Det er ikke lengre mulig å leie sengetrekk. Rommet skal gjøres rent etter bruk.

Spørsmål om leie kan sendes til 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. Vararepresentanter har møtt på ett møte. Det ble avholdt et beboermøte september 2012 hvor det ble informert om borettslaget generelt og rehabiliteringsprosjektet. Styremedlemmer har gjennomført møter og befaringer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt, brannsikringsprosjektet og vedlikeholdsprosjekter samt møter med Multiconsult, Obos Prosjekt Haga Berg. Enerhaugen Arkitekt kontor og andre leverandører og konsulenter.

Andre orienteringssaker fra styret:

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.

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.

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.

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 forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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 Factoring AS 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og internett

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013		
2012	Video-overvåking	
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 lufterventiler 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.