

Til andelseierne i Fossheim Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Fossheim Borettslag 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 mandag 27. april 2015 kl. 18.00 i fellesrommet, Thv Meyers gt 5.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Adkomst til blokka – rampe i første etasje
Maling av oppgangene
Informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne
 - B) Orientering fra styret
 - C) Plen på taket til lavblokka mot vest
 - D) Forslag om å avslutte videoovervåking
 - E) Reparasjon av dørklokke
- 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 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdskomite

Oslo 12.03.2015
Styret i Fossheim Borettslag

Ole Jacob Parelius /s/ Linus Gunterberg /s/ Chris Carlsson /s/

Gry Hatteland /s/ Maiken Solemdal /s/ Mari Tangen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

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	Chris Carlsson	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Gry Hatteland	Postboks 2776 Solli, Oslo
Styremedlem	Maiken Solemdal	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Mari Tangen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Jonas Floberg Åkre	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Anja Elisenberg	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Robin Hørling	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Ida Bloch Schibstad	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Nilsen Bjerkestrand Thorvald Meyers Gate 5

Varadelegert

Kristine Elise Storvig Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

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

Velferdskomite

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fossheim Borettslag

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376635, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende 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 (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.

Fossheim Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 7 434 863.

Andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 17 811 037.

Dette er kr 12 878 037 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabilitering av fasaden først ble vedtatt i mars måned på ekstraordinær generalforsamling.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 715 975 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 220 217.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

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 2014.

Forsikring

Byggekostnadsindeksen øker med 6,6 %, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har lån i Eika til flytende rente 3,5 % per 31.12.14. Lånet er avdragsfritt fram til 1. september 2015.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2015 ble alle tjenester momspliktige og mva er nå tillagt forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 12.03.2015
Styret i Fossheim Borettslag

Ole Jacob Parelius /s/ Linus Gunterberg /s/ Chris Carlsson /s/

Gry Hatteland /s/ Maiken Solemdal /s/ Mari Tangen /s/



Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim Borettslag, som viser et underskudd på kr 10 715 975. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2015

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 480 071	1 723 032	1 480 071	1 220 217
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-10 715 975	553 086	2 426 000	892 000
Tilbakeføring av avskrivning	17 242 227	95 891	15 000	96 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-25 800 000	525 985	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 0	-1 412 923	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 40 350 829	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	0	10 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -4 331 935	0	-49 229	-297 000
Red. annen langs. gjeld	-5 000	-15 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-259 854	-242 961	2 391 771	691 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 220 217	1 480 071	3 871 842	1 911 217
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 361 995	2 390 853		
Kortsiktig gjeld	-9 141 778	-910 482		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 220 217	1 480 371		

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 310 276	7 099 932	7 357 000	7 356 000
Vaskeri	10	121 387	116 610	130 000	130 000
Andre inntekter	3	3 200	32 003	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 434 863	7 248 546	7 502 000	7 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 684	-42 300	-43 000	-46 000
Styrehonorar	5	-300 000	-276 000	-276 000	-300 000
Avskrivninger	17	-242 227	-95 891	-15 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-6 250	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-126 948	-122 656	-125 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-20 539	-38 071	-25 000	-25 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-14 057 091	-2 862 994	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-212 692	-209 711	-222 000	-228 000
Kommunale avgifter	9	-475 557	-457 339	-480 000	-519 000
Vaskeri	10	-79 131	-51 872	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-960 216	-1 185 877	-1 325 000	-1 230 000
Kabel-/TV-anlegg		-500 036	-505 626	-510 000	-515 000
Andre driftskostnader	12	-728 541	-668 559	-800 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 811 037	-6 579 147	-4 933 000	-5 034 000
DRIFTSRESULTAT		-10 376 174	669 399	2 569 000	2 452 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	74 208	51 455	25 000	10 000
Finanskostnader	14	-414 009	-167 769	-168 000	-1 570 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-339 801	-116 313	-143 000	-1 560 000
ÅRSRESULTAT		-10 715 975	553 086	2 426 000	892 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			553 086		
Fra opptjent egenkapital		5 036 563			
Udekket tap		5 679 412			

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 061 106	8 061 106
Rehabilitering	16	25 800 000	0
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	17	1 074 809	1 317 036
SUM ANLEGGSMIDLER		35 204 906	9 647 133
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	18	390 383	304 491
Driftskonto i OBOS-banken		4 305 586	1 304 213
Innestående i andre banker		93 853	13 167
Sparekonto i OBOS-banken		5 572 173	768 383
Feilkonto		0	300
SUM OMLØPSMIDLER		10 361 995	2 390 553
SUM EIENDELER		45 566 901	12 037 687
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		0	5 036 564
Udekket tap	19	-5 679 412	0
SUM EGENKAPITAL		-5 663 412	5 052 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	40 350 829	4 331 935
Borettsinnskudd	21	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	22	100 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 088 535	6 074 641
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 141 778	910 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 141 778	910 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 566 901	12 037 687

Pantstillelse	23	46 757 706	31 757 706
Garantiansvar		0	0

OSLO, 12.03.2015,
STYRET FOR FOSSHEIM BORETTSLAG

Ole Jacob Parelius /s/ Linus Gunterberg /s/ Chris Carlsson /s/

Gry Hatteland /s/ Maiken Solemdal /s/ Mari Tangen /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.

SKATTETREKSKONTO

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	7 075 056
Parkeringsleie	115 200
Garasjeleie	165 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 355 856

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-19 800
Garasjeleie	-25 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 310 276

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	3 200
SUM ANDRE INNETEKTER	3 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 684
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 684

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 8 800, jf. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-15 539
Møteledelse	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-20 539

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lovpålagt brannteknisk, Haga & Berg Entreprenør AS	-695 954
Kostnadsføring prosjekt jfr note 16	-12 743 083
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 439 037
Drift/vedlikehold bygninger	-62 084
Drift/vedlikehold VVS	-95 670
Drift/vedlikehold elektro	-70 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 503
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 163
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-143 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 798
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 057 091

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-314 149
Renovasjonsavgift	-161 408
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-475 557

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeriinntekter	121 387
KOSTNADER VASKERI	
Driftskostnader	12 327
Diverse kostnader	66 804
SUM KOSTNADER VASKERI	79 131
SUM VASKERI	42 256

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 874
Strøm oljefyr el.bereder	-17 441
Fjernvarme	-825 901
SUM ENERGI / FYRING	-960 216

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-26 364
Verktøy og redskaper	-1 190
Driftsmateriell	-1 553
Lyspærer og sikringer	-1 379
Vaktmestertjenester	-384 601
Vakthold	-2 413
Renhold ved firmaer	-103 814
Snørydding/gressklipping	-16 108
Andre fremmede tjenester	-136 389
Kontor- og datarekvisita	-1 120
Trykksaker	-3 172
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 800
Andre kontorkostnader	-17 862
Telefon/bredbånd	-1 070
Telefon, annet	-5 270
Porto	-9 152
Reisekostnader	-225
Bank- og kortgebyr	-4 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-728 541

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 790
Renter bankkonto DNB	47
SUM FINANSINNTEKTER	74 208

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyrer Eika lån 1	-104 131
Renter og gebyrer Eika lån 2	-309 297
Renter på leverandørgjeld	-303
Andre rentekostnader	-277
SUM FINANSKOSTNADER	-414 009

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**

Aktivering av avfallsanlegg	-706 673
Arkitekthonorar	170 297
Byggetekn.kons.honorar	459 000
Prosjektledelse	865 645
Andre konsulent honorar	74 760
Bygningsgebyr	38 150
Hovedentreprenør I	8 548 324
Hovedentreprenør II	29 093 580
Kostnadsføring prosjekt	-12 743 083
SUM REHABILITERING	25 800 000

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Skuremaskin		
Tilgang 1999	25 683	
Avskrevet tidligere	-25 682	1
Snøfreser nr.2		
Tilgang 1999	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2003	688 310	
Avskrevet tidligere	-688 309	1

Avfall		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-70 667	
Avskrevet i år	-141 335	
		494 671
Overvåking		
Tilgang 2013	706 250	
Avskrevet tidligere	-25 223	
Avskrevet i år	-100 893	
		580 134
Rensemaskin		
Tilgang 2002	107 756	
Avskrevet tidligere	-107 755	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 074 809
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-242 227

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		1 003
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		389 380
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		390 383

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,50%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-4 331 935	
Nedbetalt tidligere		0
Nedbetalt i år	4 331 935	

0

Eika lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	40 350 828	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-40 350 828
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-40 350 828

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

Avdragsfrihet til 01.09.15; Det forventes ingen endring i felleskostnader fra 01/09-2015. Se side 5.

106, 107, 108, 109, 111, 112	400
206, 207, 208, 209, 210, 211	400
212, 306, 307, 308, 309, 310	400
311, 312, 406, 407, 408, 409	400
410, 411, 412, 506, 507, 508	400
509, 510, 511, 512, 601, 602	400
603, 604, 607, 609, 701, 702	400
703, 704, 707, 801, 802, 803	400
804, 807, 901, 902, 903, 904	400
907, 1001, 1002, 1003, 1004, 1007	400
1101, 1102, 1103, 1104, 1107, 1201	400
1202, 1203, 1204, 1207, 1301, 1302	400
1303, 1304, 1307, 1401, 1402, 1403	400
1404, 1407, 1501, 1502, 1503, 1504	400
1507, 1601, 1602, 1603, 1604, 1607	400
1701, 1702, 1703, 1704, 1707, 1801	400
1802, 1803, 1804, 1807, 1901, 1902	400
1903, 1904, 1907	400
608, 708, 709, 808, 809, 908	450

909, 1008, 1009, 1108, 1109, 1208	450
1209, 1308, 1309, 1408, 1409, 1508	450
1509, 1608, 1609, 1708, 1709, 1808	450
1809, 1908, 1909	450
605, 606	600
705, 706, 805, 806, 905, 906	650
1005, 1006, 1105, 1106, 1205, 1206	650
1305, 1306	650
1405, 1406, 1505, 1506, 1605, 1606	700
1705, 1706, 1805, 1806, 1905, 1906	700

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	40 350 829
TOTALT	41 988 535

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 061 106
Tomt	268 991
TOTALT	8 330 097

Forslag til generalforsamlingen

A) Tre saker fra Ellen Aabø leilighet 706

1. Adkomst til blokka - rampe i første etasje: Det foreslås at styret utreder muligheten for å installere en rampe/trinnfri adgang til blokka også fra første etasje. Dette er viktig for å garantere sikkerheten i situasjoner der evakuering er nødvendig, og vil sikre tilgangen til søppelkontainerne, parkeringsplassen og kiwi. I en stor blokk som vår, vil trappefri adgang komme en rekke beboere og gjester til gode. Dette gjelder blant annet folk i rullestol, med barnevogner og trillekofferter. Dette er en mindre investering som vil ha store positive konsekvenser for beboerne.

2. Maling av gangene/innvendig oppgradering: Nå som vi har fått flott ny ytre fasade og nye postkasser, framstår behovet for en oppgradering av gangene i de ulike etasjene som enda tydeligere. Her vil vi komme langt med et par strøk maling, som ikke trenger være verken kostbart eller tidkrevende, samtidig som det vil kunne ha stor positiv effekt både for beboernes trivsel og gjester/andres inntrykk av blokka. Dette vil igjen kunne få positiv innvirkning på verdivurdering av leilighetene i borettslaget. Malingen kan enten utføres ved at vi leier inn profesjonelle malere, eller så kan det males på dugnad, f.eks. ved at leilighetene i hver etasje organiserer seg for å sørge for maling av sitt område.

3. Informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne: Det foreslås at styret legger en konkret strategi for å bedre informasjonsflyten med beboerne. Behovet for god og hyppig informasjon fra styret om det som skjer i blokka er alltid viktig, og dette har blitt tydeliggjort i perioden med fasaderenovering. For å sikre at alle beboerne nås, må informasjon ut via ulike kanaler. De mest opplagte er oppslag på de tre utgangsdørene og i heisen, samt informasjon via borettslagets nettside og facebookgruppe. Andre muligheter er infoskriv i til alle leilighetene i postkassene eller utenfor dørene, informasjonsmøter og nyhetsbrev på epost. Det er også svært viktig at henvendelser fra beboere besvares innen rimelig tid, enten de kommer via epost, styrepostkassa eller facebooksidene. Kan styret vurdere å forplikte seg til å svare innen en gitt frist, f.eks. 1 uke? Gitt at informasjonsbehovet ser ut til å være stort i borettslaget, kan det være en idé at én eller helst to styremedlemmer bør ha informasjonsflyt som dedikert arbeidsområde.

B) Fra Ellen Aabø i 706:

Ønske om orientering fra styret:

1. Fasaderehabiliteringsprosjektet: Det er ønskelig med en oppdatering om følgende aspekter ved fasaderehabiliteringsprosjektet:

- Økonomistyring og fellesgjeld: Holdt man seg til rammene og hva blir evt. konsekvensene for husleia? Hvordan blir fordelingen av fellesgjelden? Søkte styret om OBOS-oppussingsprisen innen 1. mars?
- Ferdigstilling av verandaer i høyblokk: Når skal innmeldte feil og mangler rettes opp? Når får vi brukstillatelse?

2. Brannsikkerhet: Brannen i januar 2015. Hva var brannårsaken og hva er status vedrørende forsikring/utbedringer. Kan vi organisere et møte om brannsikkerhet og bedre rutiner for brann og evakuering av blokka?

3. Heisene: Det er hyppige problemer med heisene i blokka. Kan styret orientere om hva man tenker rundt dette? Er det behov for en større oppgradering snart?
4. Callingsystemet: Callingsystemet har ikke fungert tilfredsstillende den siste tiden. Hva er planene for å utbedre dette?

C) Forslag fra Terje Andersen leilighet 807

Forslaget er å rulle ut/plante plen på taket til lavblokka, mot vest.

Dette vil gi et grønt og mykere inntrykk av blokka.

Jeg mener at området fortsatt ikke skal benyttes, av respekt for de som bor i 6. etg.

Det må vurderes om kostnadene skal fordeles kun på beboerne i høyblokka på vestsida, som vil nyte best av tiltaket.

Jeg ønsker at kostnadene utredes, hvor mye koster det å anlegge plen, å vanne, klippe etc. og om det i det hele tatt er mulig med tanke på vekt, drenering etc.

D) Forslag fra Liv Hille 1306

Avslutte videoovervåking pga for høye kostnader. 380 000 i året.

E) Forslag fra Geir Bøe i 809.

Reparasjon av dørklokke.

Mange opplever problemer med dørklokken og callingen, og det kan virke som det er feil som går igjen. Kan vi se på hva det vil koste å fikse dette helt, evt kostnader med å kjøpe nytt callinganlegg?

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

Maria Tengs	leilighet 1307	Thorvald Meyers gt 5
-------------	----------------	----------------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Magnus Voie	leilighet 0806	Thorvald Meyers gt 5
Ellen Aabø	leilighet 0706	Thorvald Meyers gt 5

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Liv Hille	leilighet 1306	Thorvald Meyers gt 5
-----------	----------------	----------------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Maiken Solem	leilighet 0512	Thorvald Meyers gt 5
--------------	----------------	----------------------

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tamar Ester Azulay	leilighet 0803	Thorvald Meyers gt 5
Gyri Nørbech	leilighet 1105	Thorvald Meyers gt 5
Mari Tangen	leilighet 1805	Thorvald Meyers gt 5

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Robin Hørning	leilighet 1906	Thorvald Meyers gt 5
Khoa Dang Do	leilighet 0407	Thorvald Meyers gt 5

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tamar Ester Azulay	leilighet 0803	Thorvald Meyers gt 5
--------------------	----------------	----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Fjeldsgård Andersen	leilighet 0807	Thorvald Meyers gt 5
---------------------------	----------------	----------------------

F. Som velferdskomité foreslås:

Kristine Elise Storvig	leilighet 1207	Thorvald Meyers gt 5
Gyri Nørbech	leilighet 1105	Thorvald Meyers gt 5

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Khoa Dang Do
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 ikke justert i 2014.

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 hatt en markant nedgang når det gjelder innbrudd og hærværk og ser en klar sammenheng her med kameraovervåkingen og en bevisstgjøring hos beboerne.

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 å finne bedre alternativer til og holde beboerne informert.
- b) 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 på avsender nederst, regnes som "skriftlig og signert" henvendelse for de aller fleste formål.
- c) 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)

d) 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 noe annet du har på hjertet som kan være interessant for beboerne, så send gjerne en e-post til webmaster@fossheim.org

e) 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: Kristine Elise Storvig og Gyri Nørbech

B) ARRANGEMENTER

Det ligger informasjon om arrangementer for 2015 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. 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) Bortsett fra litt problemer med låsene og tilgjengelighet under rehabiliteringen virker det som det nye avfallsanlegget fungerer bra, så vi har allerede nå begynt å se innsparingene ved å 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 parkerings@fossheim.org eller legge en lapp i styrets postkasse i 6. etasje eller sende 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 7 200,- 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 felleskostnadene.
- 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 bebor 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 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 å forholde oss til dem. Alle tilstandsrapporter er lagt ut på hjemmesiden vår, www.fossheim.org.

14. REHABILITERING

Etter innspill på beboermøte har styret bestemt å 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 2014-2015 gjennomført den største rehabiliteringen i borettslaget historie, med nye større balkonger, ny fasadedekking samt ny og bedre isolering av hele blokken. Dette har selvsagt preget styrets arbeid under perioden. Vi har PT ikke formelt overtatt bygget pga brannen i naboblokken som også gjorde skade på vår blokk. I det store og hele er styret veldig godt fornøyd med rehabiliteringsprosessen, vi vil komme inn til forventet budsjett og vi ble ca 2 mnd forsinket. Styret vil gjerne takke alle beboerne for å ha vist godvilje og forståelse for og ha bodd på en byggeplass og alt det innebærer det siste året. Brannrehabiliteringen som innebar utskifting av samtlige dører i trappegangene, samt sørge for at alle rømningsveier oppfyller dagens krav ble gjennomført i 2014. 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 ferdig 2014

5 Fasade, balkonger Ekstraordinær generalforsamling i 2014 Forventet ferdig 2015

16. FRYSEBOKSER

Det er 20 frysebokser 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 nøkkelansvarlig 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 bygd 2 vegger og montert brannrør i sykkelstallen i 5. etasje. Dette ble gjort 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 dobbeltseng, 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 2014/2015 har styret hatt 8 ordinære styremøter, et regnskapsmøte samt konstituerende styremøte med OBOS. Totalt 10 styremøter. Vararepresentanter har møtt på 9 møter. Det har under hele rehabiliteringsprosjektet vært byggemøter hver 14 dag med Obos Prosjekt, Haga Berg hvor minst ett styremedlem har vært tilstede. Det har også vært utstrakt møtevirksomhet med 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

2014-2015 Fasade rehabilitering nye balkonger, nytt dekke og isolasjon

2014 nye postkasser og maling av inngangspartier

2014 Brannsikring og ny sykkelparkering

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 betalingsssystem. 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 renselanlegg 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