

Til andelseierne i Fossheim Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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
tirsdag 10. mai 2016 kl. 18:00 i Fellesrommet, Thorvald 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å installere individuelle målere for oppvarming

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 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 velferdskomité

Oslo, 16.03.2016
Styret i Fossheim Borettslag

Liv Hille /s/

Ellen Aabø /s/

Maiken Solemdal /s/

Vilde Christine Mentzoni /s/

Magnus N. Eide Voie /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Hille	Thorvald Meyers Gate 5
Nestleder	Vilde Christine Mentzoni	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Ellen Aabø	Maries Gate 7
Styremedlem	Maiken Solemdal	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Magnus N Eide Voie	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Tamar Ester Azulay	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Gyri Nørbech	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Mari Tangen	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tamar Ester Azulay Thorvald Meyers Gate 5

Varadelegert

Terje Fjeldsgård Andersen Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

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

Utvalg/komiteer

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Det har i løpet av 2015 vært noen utskiftninger av styremedlemmer. 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 Gate 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.

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 2015

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 2016.

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 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr. 7.881.534,-.

Dette er kr. 395.534,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som ble høyere enn budsjettet på grunn av et enøktilskudd i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr. 4.752.968,-.

Dette er kr. 281.032,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader ved drift og vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr. 1.998.029,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr. 3.674.922,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er satt av kr. 450.000,- til arbeid med nytt vaskeri og kr. 100.000,- til kontroll av brannvarslere i alle leiligheter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. 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 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr. 24.712,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har lån i Eika til flytende rente 2,05%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,90 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Honoraret vil øke med kr. 3.656,- eks. mva. for 2016 iht. brev utsendt til styret den 30. november 2015.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16.03.2016
Styret i Fossheim Borettslag

Liv Hille /s/

Ellen Aabø /s/

Maiken Solemdal /s/

Vilde Christine Mentzoni /s/

Magnus N. Eide Voie /s/



Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 998 029. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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 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, 29. mars 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 220 217	1 480 071	1 220 217	3 674 922
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 998 029	-10 715 975	892 000	797 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	171 560	242 227	96 000	96 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-4 009 517	-25 800 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	4 649 171	40 350 829	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		21 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-359 539	-4 331 935	-297 000	-1 107 000
Red. annen langs. gjeld		-16 000	-5 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 454 705	-259 854	691 000	-214 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 674 922	1 220 217	1 911 217	3 460 922

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 907 073	10 361 995
Kortsiktig gjeld	-232 151	-9 141 778
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 674 922	1 220 217

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 340 345	7 310 276	7 356 000	7 367 000
Vaskeri	10	74 966	121 387	130 000	130 000
Andre inntekter	3	466 222	3 200	0	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 881 534	7 434 863	7 486 000	7 557 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 684	-45 684	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	17	-171 560	-242 227	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 375	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-152 335	-126 948	-163 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-41 816	-20 539	-25 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-851 540	-14 057 091	-1 000 000	-1 550 000
Forsikringer		-236 448	-212 692	-228 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-564 929	-475 557	-519 000	-570 000
Vaskeri	10	-43 793	-79 131	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-981 931	-960 216	-1 230 000	-1 230 000
Kabel-/TV-anlegg		-504 576	-500 035	-515 000	-515 000
Andre driftskostnader	12	-795 855	-728 541	-800 000	-850 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 752 968	-17 811 037	-5 034 000	-5 724 000
DRIFTSRESULTAT		3 128 566	-10 376 174	2 452 000	1 833 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	37 772	74 208	10 000	5 000
Finanskostnader	14	-1 168 309	-414 009	-1 570 000	-1 041 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 130 537	-339 801	-1 560 000	-1 036 000
ÅRSRESULTAT		1 998 029	-10 715 975	892 000	797 000
Overføringer:					
Udekket tap			10 715 975		
Reduksjon udekket tap		1 998 029			

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 061 106	8 061 106
Rehabilitering	16	29 809 517	25 800 000
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	17	903 249	1 074 809
SUM ANLEGGSMIDLER		39 042 863	35 204 906
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	18	103 129	390 383
Driftskonto OBOS-banken		236 067	4 305 586
Driftskonto OBOS-banken II		10 003	0
Innestående i andre banker		1 422	93 853
Sparekonto OBOS-banken		3 556 452	5 572 173
SUM OMLØPSMIDLER		3 907 073	10 361 995
SUM EIENDELER		42 949 936	45 566 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	19	-3 681 382	-5 679 412
SUM EGENKAPITAL		-3 665 382	-5 663 412
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	44 640 461	40 350 829
Borettsinnskudd	21	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	22	105 000	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 383 167	42 088 535
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		232 151	9 141 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 151	9 141 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 949 936	45 566 901
Pantstillelse	23	46 757 706	46 757 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2016,
STYRET I FOSSHEIM BORETTSLAG

Liv Hille /s/

Ellen Aabø /s/

Maiken Solemdal /s/

Vilde Christine Mentzoni /s/

Magnus N. Eide Voie /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 KLASIFISERING 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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 075 056
Parkeringsleie	122 400
Garasjeleie	165 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 363 056

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	5 489
Garasjeleie	-28 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 340 345

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter av hybel	18 400
Oppgjør Danskebank, betalingsterminal	4 902
ENØK-tilskudd	436 750
Salg av nøkler	6 170
SUM ANDRE INNTEKTER	466 222

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 2014/2015, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 8 783, jf. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-6 252
OBOS Prosjekt AS	-20 976
Multiconsult AS	-9 588
ARRK	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-41 816

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør 1, EPS fuktsikring	-157 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-157 500
Drift/vedlikehold bygninger	-40 611
Drift/vedlikehold VVS	-106 525
Drift/vedlikehold elektro	-80 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 719
Drift/vedlikehold heisanlegg	-259 645
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-52 326
Drift/vedlikehold brannsikring	-100
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-55 522
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 906
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 000
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-851 540

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 345
Renovasjonsavgift	-181 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-564 929

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeriinntekter	74 966
KOSTNADER VASKERI	
Driftskostnader	43 793
SUM KOSTNADER VASKERI	43 793
SUM VASKERI	31 173

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-122 440
Strøm oljefyr el.bereder	-19 356
Fjernvarme	-840 135
SUM ENERGI / FYRING	-981 931

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-67 764
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 211
Verktøy og redskaper	-419
Driftsmateriell	-5 689
Vaktmestertjenester	-422 072
Vakthold	-2 488
Renhold ved firmaer	-163 011
Snørydding/gressklipping	-6 825
Andre fremmede tjenester	-60 869
Kontor- og datarekvisita	-6 729
Trykksaker	-3 901
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 783
Andre kontorkostnader	-10 168
Telefon, annet	-13 844
Porto	-8 681
Bank- og kortgebyr	-5 633
Velferdskostnader	-3 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-795 855

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 279
Renter bankkonto DNB	36
SUM FINANSINNTEKTER	37 772

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader lån i Eika	-1 166 838
Terminomkostninger lån i Eika	-600
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-622
Andre rentekostnader	-249
SUM FINANSKOSTNADER	-1 168 309

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		893 725
Andre konsulent honorar		81 048
Bygningsgebyr		38 150
Hovedentreprenør 1		8 496 981
Hovedentreprenør II		33 120 072
Kostnadsføring prosjekt		-12 743 083
SUM REHABILITERING		29 809 517

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	-212 002		
Avskrevet i år	-70 667		
			424 004
Overvåking			
Tilgang 2013	706 250		
Avskrevet tidligere	-126 116		
Avskrevet i år	-100 893		
			479 241
Rensemaskin			
Tilgang 2002	107 756		
Avskrevet tidligere	-107 755		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			903 249
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-171 560

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 118
Feilaktig refundert NEAS	158
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	101 853
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 129

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,35%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-22 350 830	
Økning i år	-4 649 171	
Nedbetalt tidligere	-17 999 999	
Nedbetalt i år	359 539	
		-44 640 460
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 640 460

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	44 640 461
TOTALT	46 278 167

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 061 106
Tomt	268 991
TOTALT	8 330 097

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om å installere individuelle målere for oppvarming

Styret foreslår å installere individuelle målere på oppvarming. Kostnader er estimert til ca. kr. 1.000,- per leilighet i installasjon, samt kr. 240,- per år per leilighet til drift.

Begrunnelse:

Det er stor sannsynlighet for at det vil bli pålagt fra staten innen få år, siden det er et EU-direktiv. Undersøkelser viser at over 70 % av husstandene tjener på å ha individuell måling. Totalt forbruk har i andre borettslag gått ned mellom 20-40 %. Det vil også være mer rettferdig, fordi man kun betaler for det man faktisk bruker. I tillegg er det miljøvennlig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for oppvarming.

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

Liv Hille

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thomas Nilsen Bjerkestrand

Tone Benedicte Værvågen

Mari Tangen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Terje Fjeldsgård Andersen

2. Agnes Gjerde Rangul

3. Maiken Solemdal

4. Robin Hørning

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Robin Hørning

Gunilla Martinson

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roger Kristiansen Storrud

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Finn Schye Wollebæk

F. Som velferdskomité for 1 år foreslås:

Elin Elmer

Khoa Dang Do

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Khoa Dang Do /s/

Robin Hørning /s/

Orientering om borettslagets drift

1. STYRETS ARBEID

I 2015/16 har styret hatt 7 ordinære styremøter og 2 arbeidsmøter, et regnskapsmøte samt konstituerende styremøte med OBOS. Totalt 9 styremøter. Vararepresentanter har ikke vært med på møter.

Det er bl.a. innhentet tilbud på nøkkelfritt adgangskontroll, nytt vaskeri, fuktsanering i kjeller og boder, rampe i 1 etasje, legging av gress på taket av lavblokka og individuell måling av oppvarming.

Fuktsanering i garasjekjeller og nytt vaskeri er utført i denne perioden.

Vært med å organisere dugnad.

Innhentet oversikt over reklamasjoner i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Oppdatert hjemmesiden.

Opprettet nytt sykkelrom i den nedlagte vaktmesterleiligheten.

Reforhandlet kontrakten med GET.

For å redusere utgifter, så har det bl.a. blitt kontraktene reforhandlet med Imtech (callinganlegget), parkeringstjenesten, og vaktmester (NEAS). Det har videre blitt utkoblet en strømmåler som ikke har vært i bruk, reforhandlet rente på lånet og skiftet til gratis mailsystem. I tillegg så har det blitt opprettet 5 nye parkeringsplasser. Forventet 200-400 000 bedre resultat for drift i regnskapet for 2016.

Planer for neste periode: installere nøkkelfri adgangskontroll, kontroll av brannvarslere og installere individuell måling av oppvarming. Markere blokkens 50-års jubileum. Starte planlegging av baderomsrehabilitering.

Saker overført til styret fra årsmøtet i 2015 m/svar

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.

Vedtak: Oversendes styret.

Svar:

Styret har utredet muligheten til å installere rampe. Flere entreprenører ga samme svar: det er uhensiktsmessig, da det vil bygge 6 meter ut fra tappen, ut fra gjeldene regler for handikaptilgang. Styret har imidlertid blitt vedtatt å installere rails på samme måte som i 6. etg. Dette vil bli gjennomført etter nødvendige oppussing av trappen har blitt utført.

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.

Vedtak: Oversendes styret.

Svar:

Styret har fattet vedtak om at andelseierne i hver etasje har ansvar til å male gangen.

Borettslaget dekker maling og utstyr.

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 Facebooksiden. 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.

Vedtak: Oversendes styret.

Svar:

Styret har fra juni 2016 hengt opp nyhetsbrev ved jevne mellomrom og også lagt ut informasjon på borettslaget Facebook-side og hjemmeside.

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.

Vedtak: Styret undersøker saken.

Svar

Styret har fått tilbud via NEAS vaktmesterselskapet. Før man legger plen, trengs det 60 kubikkmeter jord (5 lastebillass), som veier 70 tonn. Det er usikkert om taket vil tåle det, og vanskelig å få målt sikkert. Pris uten membran vil være ca 80 000.

På bakgrunn av dette foreslår styret å finne en annen løsning.

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, eventuelle kostnader med å kjøpe nytt callinganlegg?

Vedtak: Oversendes styret.

Svar:

Det har ikke vært meldt om mange feil i 2015, slik at nytt anlegg ikke har blitt vurdert.

2. REGULERING FELLESKOSTNADER (TIDLIGERE KALT HUSLEIE)

Felleskostnadene ble ikke justert i 2015, til tross for økte utgifter til betjening av lån (renter og avdrag).

3. 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.
- 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@gmail.com 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.

4. INNBRUDD, HÆRVERK M.M.

Styret har fått melding om ett innbrudd i postkasser. Tyvene ble filmet og forholdet ble anmeldt, saken ble henlagt. Det har vært 3-4 tilfeller av hærværk, bl.a. tagging i heisene.

5. INFORMASJON / KONTAKT MED BEBOERNE

- a) Oppslag på tavlene og ved heisene i 1. og 6. Etasje, og informasjon på borettslagets Facebook-side benyttes. I tillegg er det mye nyttig informasjon på borettslagets nettsider.
- 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 fleste formål.
- c) Styret kan nås på e-post styret.fossheim@gmail.com

Vi har følgende e-postadresser for spesielle formål:

- parkering.fossheim@gmail.com
- vaskeri.fossheim@gmail.com
- vaktmester.fossheim@gmail.com
- nokkel.fossheim@gmail.com (for nøkler)
- utleie.fossheim@gmail.com (for utleieleiligheten)
- ikt.fossheim@gmail.com

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

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.

A) TILLITSVALGTE

Velferdskomiteen har bestått av Kristine Elise Storvig og Gyri Nørbech.

B) ARRANGEMENTER

Informasjon om arrangementer blir publisert på www.fossheim.org, på borettslagets Facebook-side («Fossheim Borettslag»), og ved oppslag på tavlene i 1. og 6. etasje. I løpet av 2015 har velferdskomiteen arrangert dugnad og julegrantenning, samt bidratt med mat og drikke på generalforsamling.

Dugnad:

Velferdskomiteen og Styret arrangerte dugnad 3. oktober 2015. Dugnaden hadde mellom 15 -25 deltakere.

Gjennom dugnaden fikk vi:

- Ekstra sykkelrom
- Ryddige sykkelboder
- Nymalte gjerder ved parkeringen
- Vasket mur, skilt, postrom og fellesrom.
- Ryddet gjestehybel og fått inn nye møbler
- Lyng i blomsterbedet utenfor inngangen i 6.

Julegrantenning:

Det ble arrangert julegrantenning 13. desember. Julegrantenningen hadde 17 store og små deltakere.

Generalforsamling 2015:

Velferdskomiteen bidro med mat og drikke til generalforsamlingen.

C) FELLESROMMET I 5. ETASJE.

I 2015 fikk vi endelig benytte oss av fellesrommet igjen etter 1 år med oppussing. I forbindelse med dugnaden ble fellesrommet grundig ryddet og vasket, samt sparklet.

Fellesrommet ble leid ut 9 ganger ila 2015.

Leien er kr. 400.- og depositum på kr. 500.-.

Velferdskomiteen foreslår at fellesrommet males og oppgraderes ila 2016.

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.

7. AVFALL

a) Beboerne er selv ansvarlig for å kvitte seg med avfall etter oppussing og lignende. Det skal ikke plasseres noe utenfor søppelbrønnene. Det koster fellesskapet mange tusen hvert år å fjerne gjensatte gjenstander.

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

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 garasje plasser og 7 mc-plasser i garasje. De som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parking.fossheim@gmail.com. Venteliste for P-plasser og garasje plasser 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 garasje plass er kr 7 200,- pr år. Det er et depositum på kr 5 000 for garasje plass.
- 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 fire gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er på Ringnessiden. Se skiltene for mer informasjon.
- i) Parkeringstjenesten AS kontrollerer parkeringsområdet og skriver gebyrer på feilparkerte biler på gjesteparkeringen. Leietakere av parkeringsplasser kontakter selv Parkeringstjenesten ved feilparkering.

9. VAKTMESTERTJENESTER

- a) NEAS AS leverer vaktmestertjenester til Fossheim borettslag. Vaktmesteren er her 2 timer pr dag, men vi har ikke avtale om faste tider. Vaktmester har **postkasse i 6. etasje**. Postkassen tømmes jevnlig.
- b) Vaktmesteren utfører arbeid på fellesarealer, og ikke i leiligheter. For spørsmål kontakt vaktmesteransvarlig i styret på vaktmester.fossheim@gmail.com

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, 91708747, denne telefonen er døgnbemannet.
- d) Vår faste elektriker er Haltuff & Ihlebæk, sentralbord 22 67 89 00, døgnvakt: 90925659.

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. Kontakt OBOS for å få skjema.

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.

13. REHABILITERING

I 2015 ble fasaderehabiliteringen ferdigstilt, Det ble forsinket overtakelse til juni pga. brannen i naboblokken som også gjorde skade på vår blokk. Det ble under rehabiliteringen ikke samlet inn en oversikt over reklamasjoner, noe som er vanlig at entreprenør gjør skriftlig. Et oppgitt telefonnummer fra Haga Berg fungerte ikke tilfredsstillende. Det ble

derfor av det nye styret innsamlet oversikt fra alle beboere. Det var ca. 50 reklamasjoner. Planlagt gjennomføring var i oktober, men Haga Berg avlyste pga. sykdom, slik at det nå er planlagt vår 2016.

14. 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). Vaktmesterens rom har blitt gjort om til sykkelstall i år.

15. 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@gmail.com. Man kan også legge en lapp i styrets postkasse.

16. 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.

17. 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.

18. HMS

Det elektroniske styrerommet til OBOS med integrert HMS-system benyttes.

19. 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.

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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

2016	Planlagt nytt vaskeri	
2015	Fuktsanering av garasjekjeller	
2014 - 2015	Fasaderehabilitering	Ny fasade, nye balkonger, nytt dekke og isolasjon
2014	Brannsikring og sykkelparkering	
2014	Nye postkasser og malt inngangspartiet	
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 luftventiler 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.