

Til andelseierne i Fossheim Borettslag

**Velkommen til generalforsamling,
mandag 8.mai 2017 kl. 18:00 i Fellesrommet 5 et. Thorvald Meyers Gt. 5.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 8.mai 2017 kl. 18:00 i Fellesrommet 5 et.Thorvald Meyers Gt. 5.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Skifte til led-belysning
- B) Rehabilitering av heiser
- C) Omgjøring av tidligere kjølerom til boder for utleie

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 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

Oslo, 27.03.2017
Styret i Fossheim Borettslag

Liv Hille/s/ Mari Tangen/s/ Thomas Nilsen Bjerkestrand/s/

Agnes Gjerde Rangul/s/ Tone Benedicte Værvågen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Hille	Thorvald Meyers Gate 5
Nestleder	Mari Tangen	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Thomas Nilsen Bjerkestrand	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Agnes Gjerde Rangul	Arne Ulstrups Vei 5
Styremedlem	Tone Benedicte Værvågen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Johannes Anker	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Robin Hørting	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Maiken Solemdal	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roger Kristiansen Storrud Thorvald Meyers Gate 5

Varadelegert

Finn Schye Wollebæk Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

Gunilla Martinsson Thorvald Meyers Gate 5
Magnus N Eide Voie Thorvald Meyers Gate 5

Velferdskomite:

Elin Elmer Thorvald Meyers Gate 5
Khoa Dang Do Thorvald Meyers Gate 5

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 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 (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 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 7 497 054.

Dette er kr 59 946 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i avvik på inntekter vaskeri/nøkler.

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 5 570 712.

Dette er kr 153 288 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader drift og vedlikehold, samt posten energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 1 073 508 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 903 521 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 200 000 til større vedlikehold som omfatter skifte til led-belysning i fellesareal og oppgradering av heis.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 33 173. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har lån i Eika til flytende rente per 24.03.2017 på 1,95%. Lånet har månedlige terminer og vil være nedbetalt i 2037.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 3 138,- eks. mva. for 2017.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27.03.2017
Styret i Fossheim Borettslag

Liv Hille/s/

Mari Tangen/s/

Thomas Nilsen Bjerkestrand/s/

Agnes Gjerde Rangul/s/

Tone Benedicte Værvågen/s/



Til Generalforsamlingen i Fosshem Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fosshem Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 073 508. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Fossheim Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Fossheim Borettslag

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2017
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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 674 922	1 220 217	3 674 922	3 903 521
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 073 508	1 998 029	797 000	222 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	312 895	171 560	96 000	150 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		29 809 517	-4 009 517	0	0
Tillegg bygninger	15	-29 809 517	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	4 649 171	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		7 500	21 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 165 304	-359 539	-1 107 000	-1 197 000
Red. annen langs. gjeld		0	-16 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		228 598	2 454 705	-214 000	-825 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 903 521	3 674 922	3 460 922	3 078 520

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 632 008	3 907 073
Kortsiktig gjeld	-728 488	-232 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 903 521	3 674 922

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 345 426	7 340 345	7 367 000	7 364 000
Vaskeri	10	133 428	0	130 000	0
Andre inntekter	3	18 200	541 188	60 000	62 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 497 054	7 881 534	7 557 000	7 426 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 569	-45 684	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-315 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-312 895	-171 560	-96 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 500	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-5 000	-24 000	-24 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-156 905	-152 335	-157 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-21 302	-41 816	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-1 000 003	-851 540	-1 550 000	-2 200 000
Forsikringer		-262 160	-236 448	-248 000	-291 000
Kommunale avgifter	9	-569 952	-564 929	-570 000	-571 000
Vaskeri	10	-611 471	-43 793	-50 000	-60 000
Energi/fyring	11	-1 082 847	-981 931	-1 230 000	-1 230 000
Kabel-/TV-anlegg		-497 280	-504 576	-515 000	-515 000
Andre driftskostnader	12	-651 578	-795 855	-850 000	-733 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 570 712	-4 752 968	-5 724 000	-6 366 000
DRIFTSRESULTAT		1 926 342	3 128 566	1 833 000	1 060 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	24 903	37 772	5 000	0
Finanskostnader	14	-877 737	-1 168 309	-1 041 000	-838 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-852 834	-1 130 537	-1 036 000	-838 000
ÅRSRESULTAT		1 073 508	1 998 029	797 000	222 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 073 508	1 998 029		

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 870 623	8 061 106
Rehabilitering		0	29 809 517
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	16	590 354	903 249
SUM ANLEGGSMIDLER		38 729 968	39 042 863
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	405 765	103 129
Driftskonto OBOS-banken		154 824	236 067
Driftskonto OBOS-banken II		6 182	10 003
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 800	0
Innestående i andre banker		133 429	1 422
Sparekonto OBOS-banken		3 924 009	3 556 452
SUM OMLØPSMIDLER		4 632 008	3 907 073
SUM EIENDELER		43 361 976	42 949 936
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	18	-2 607 875	-3 681 382
SUM EGENKAPITAL		-2 591 875	-3 665 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	43 475 157	44 640 461
Borettsinnskudd	20	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	21	112 500	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 225 363	46 383 167
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		708 489	232 151
Skyldig til offentlige myndigheter	22	10 620	0
Annen kortsiktig gjeld		9 379	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		728 488	232 151

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 361 976	42 949 936
Pantstillelse	23	46 757 706	46 757 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2017,
STYRET I FOSSHEIM BORETTSLAG

Liv Hille/s/

Thomas Nilsen Bjerkestrand/s/

Agnes Gjerde Rangul/s/

Tone Benedicte Værvågen/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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 075 056
Parkeringsleie	126 900
Garasjeleie	163 640
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 365 596

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-14 250
Garasjeleie	-5 920
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 345 426

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskerinntekter	2 100
Utleieinntekter av hybel	12 850
Salg av nøkler	3 250
SUM ANDRE INNETEKTER	18 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
Gaver til ansatte	-449
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 569

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 315 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-6 862
OBOS Prosjekt AS	-9 440
Andre konsulenthonorarer	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-21 302

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-256 990
Drift/vedlikehold VVS	-307 031
Drift/vedlikehold elektro	-8 399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 835
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 097
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 775
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 876
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 000 003

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-375 657
Renovasjonsavgift	-194 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-569 952

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeriinntekter	133 428
------------------	---------

KOSTNADER VASKERI

Driftskostnader	611 471
-----------------	---------

SUM KOSTNADER VASKERI	611 471
------------------------------	----------------

SUM VASKERI	-478 044
--------------------	-----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-142 143
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-5 853
--------------------------	--------

Fjernvarme	-934 850
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 082 847
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 996
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-13 161
----------------------	---------

Driftsmateriell	-6 558
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-354 547
---------------------	----------

Vakthold	-93 516
----------	---------

Renhold ved firmaer	-106 762
---------------------	----------

Snørydding/gressklipping	-10 200
--------------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-13 969
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-345
--------------------------	------

Trykksaker	-2 766
------------	--------

Andre kontorkostnader	-274
-----------------------	------

Telefon, annet	-14 906
----------------	---------

Porto	-7 947
-------	--------

Gaver	-708
-------	------

Bank- og kortgebyr	-1 461
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 040
-------------------	--------

Konstaterte tap	-1 422
-----------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-651 578
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	895
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 008
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNEKTER	24 903
---------------------------	---------------

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader lån i Eika Boligkreditt AS	-877 137
Terminomkostninger lån i Eika Boligkreditt AS	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-877 737

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	8 061 106
Tilgang i år	29 809 517
SUM BYGNINGER	37 870 623

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**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
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-282 669	
Avskrevet i år	-212 002	
		212 002
TV-overvåkning		
Tilgang 2013	706 250	
Avskrevet tidligere	-227 009	
Avskrevet i år	-100 893	
		378 348
Rensemaskin		
Tilgang 2002	107 756	
Avskrevet tidligere	-107 755	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		590 354

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-312 895
--------------------------------	-----------------

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 003
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	404 762
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	405 765

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-40 350 830	
Økning 2015	-4 649 170	
Nedbetalt tidligere	359 539	
Nedbetalt i år	1 165 304	
		-43 475 156
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-43 475 156

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-17 500
Andre innskudd	-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-112 500

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-7 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-10 620

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	43 475 157
TOTALT	45 112 863

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 870 623
Tomt	268 991
TOTALT	38 139 614

INNKOMNE FORSLAG

Saker fra styret til årsmøtet:

1. Installere ledbelysning i hele blokka utenom bodområder og vaskeri med bevegelsesesensorer:
Dagens armatur begynner å bli såpass dårlig at det må skiftes ut, og det medfører høye kostnader. Strømutgiftene vil reduseres med LED og sensorer. Estimerte kostnader ca. kr. 200 000.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å installere LED-belysning

2. Rehabilitering av heiser:
Det var i perioder mye heisstans siste del av 2016, deriblant 2 tilfeller der personer ble sittende fast. Heisstanser koster mye, Thyssen anbefaler å oppgradere drivverk for å minske antall stopp og at det økonomisk vil lønne seg.
Estimerte kostnader kr. 900 000 for begge

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å oppgradere heiser.

3. Tidligere kjølerom omgjøres til boder for utleie:
Det ble på generalforsamlingen i 2013 vedtatt å legge ned kjølerommet uten at nytt bruk av arealet har blitt vedtatt på generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Kjølerom omgjøres til boder for utleie.

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

Mari Tangen Thorvald Meyersgate 5

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marita Grundberg Pedersen Thorvald Meyers gate 5

Trine Rydstrøm Thorvald Meyers gate 5

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Elin Elmer Thorvald Meyers gate 5

Khoa Dang Do Thorvald Meyers gate 5

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Stian Zachariassen Thorvald Meyers gate 5

2. Maiken Solemdal Thorvald Meyers gate 5

3. Liv Hille Thorvald Meyers gate 5

4. Robin Hørning Thorvald Meyers gate 5

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Thorvald Meyers gate 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Thorvald Meyers gate 5

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gunilla Martinsson Thorvald Meyers gate 5

Magnus N Eide Voie Thorvald Meyers gate 5

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Gunilla Martinsson
Magnus N Eide Voie

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 Haakon Evenstad Jahrn i OBOS. Det er styrets ansvar å sørge for at lover og forskrifter som gjelder for borettslaget, etterleves.

STYRETS ARBEID

2016/17 har styret hatt 8 ordinære styremøter, et regnskapsmøte samt konstituerende styremøte med OBOS. Totalt 9 styremøter. Vararepresentanter har ikke vært med på møter.

- Innhentet anbud på LED belysning i hele blokka, oppgradering av heiser, og diverse forfallende arbeid i og utenfor bygningen.
- Vært med å organisere dugnader.
- Koordinert reklamasjoner i forbindelse med fasaderehabiliteringen.
- Gjennomført kontroll av brannvarslere i alle leiligheter.
- Ferdigstilt vaskeriet
- Oppdatert hjemmesiden
- Montert rails på trappen i 1 etasje.

Det har ikke blitt installert nøkkelfritt adgangssystem da det oppsto uforutsette utgifter på ca. kr 150 000 til defekte kloakkpumper.

Det har vært få vannlekkasjer og kontroll av fellesrør og rør i leiligheter viste ikke akutt behov for utbedringer. Forprosjekt på våtromsrehabilitering er derfor blitt utsatt. Videre utredning av individuell måling av fjernvarme er også utsatt i påvente av oppgradering av rør, slik at tappevann også kan bli målt.

2. REGULERING FELLESKOSTNADER (TIDLIGERE KALT HUSLEIE)

Felleskostnadene ble ikke justert i 2016, til tross for økte utgifter.

3. VASKERIET

Vaskeriet i 4. etasje har to store og fire mindre vaskemaskiner, samt tre tørketromler. Én av vaskemaskinene er allergitilpasset og parfymefri.

Vaskeriet er åpnet for bruk alle dager mellom 07.00 og 23.00.

Vaskeriet har et vaskebrikkebasert betalingssystem. Vasking må forhåndsbetaltes. Forhåndsbetaling og booking/reservering av vasketid kan gjøres på internett via pålogging fra www.vasketid.no. Reservering kan også gjøres på smarttelefon via appen EasyLaundry eller via direkte booking med vaskebrikken på «styringsboksen» inne i vaskeriet.

Ved salg av leilighet i borettslaget skal vaskebrikken følge leiligheten. Beboer kan tilbakeføre saldo fra sin vaskebrikke («tømme brikken») via www.vasketid.no.

Spørsmål om vaskeriet, vaskebrikker, passord og bruk sendes på e-post til vaskeri.fossheim@gmail.com .

4. INNBRUDD, HÆRVERK M.M.

Styret har ikke fått inn meldinger om tyveri. Det er tilfeller av tagging i heis, samt en episode med avføring funnet i et skap i trappeoppgang.

5. INFORMASJON / KONTAKT MED BEBOERNE

- a) Oppslag på tavlene og ved heisene i 1. og 6. Etasje. Styret informerer om viktige saker på borettslagets facebook-side, men ved henvendelser på mail benyttes. I tillegg er det mye nyttig informasjon på borettslagets nettsider www.fossheim.org.
- 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.

6. VELFERD

Velferdskomitéen har bestått av:

Leder: Elin Elmer

Medlem: Khoa Dang Do

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 2016 har velferdskomiteen:

- Arrangert grillfest i anledning 50-års jubileum av blokka
- Gikk gave til jubileumsbeboere
- Planlagt og arrangert dugnad
- Arrangert julegrantenning

Grillfest:

Festen ble holdt i anledning 50-års markering av blokka. Det ble servert grillmat, brus og snacks.

I tillegg ble det holdt en trekning av en snacks- og fruktkurv som gikk til en heldig beboer.

Gave til jubileumsbeboere:

I forbindelse med 50-års markeringen fikk beboere som har bodd i blokka siden den var ny i 1966, eller som har bodd her lenge, en overraskelse i form av Kong Håkon konfekt.

Dugnad:

Velferdskomiteen og Styret arrangerte dugnad høst 2015, vår 2016. Dugnaden hadde mellom 15 -25 deltakere.

Gjennom dugnaden fikk vi:

- Renset avløp utenfor garasjene i 5. etasje
- Ryddet i bodene i 2. etasje og 4. etasje
- Brannsikret fellesarealene i blokka
- Vasket og ryddet fellesrommet
- Ryddet i parkeringsområdene ved Thorvald Meyers gate
- Vasket og ryddet postrommet i 1. etasje og postkassene i 6. etasje
- Vasket og ryddet vaskeriet
- Vasket og ryddet sykkelrommene

Julegrantenning:

Det ble arrangert julegrantenning 8. desember.

Under julegrantenningen fikk nye og gamle beboere sosial førjulshygge med gløgg og bakevarer.

C) FELLESROMMET I 5. ETASJE.

I forbindelse med dugnaden ble fellesrommet grundig ryddet og vasket.

Fellesrommet ble leid ut 6 ganger ila 2016.

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

Velferdskomiteen har i 2016 oppgradert fellesrommet med nye gardiner og et boomblaster-musikkanlegg.

For leie: fellesrom.fossheim@gmail.com

7. 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.

8. 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, 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.

9. PARKERING

a) Borettslaget har 27 utendørs P-plasser, 23 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. De som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering.fossheim@gmail.com.

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 depositum 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.

10. VAKTMESTERTJENESTER

- a) NEAS AS leverer vaktmestertjenester til Fossheim borettslag. Vaktmesteren er her 2 timer 4 dager pr uke, men vi har ikke avtale om faste tider. Vaktmester har **postkasse i 6. etasje**. Postkassen tømnes jevnlig.
- b) Vaktmesteren utfører arbeid på fellesarealer, og ikke i leiligheter. For spørsmål kontakt vaktmesteransvarlig i styret på vaktmester.fossheim@gmail.com

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. FASADEREHABILITERING

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. Reklamasjoner ble utført høst 2016.

15. 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 branddører i sykkelstallen i 5. etasje. Vaktmesterens rom har blitt gjort om til sykkelstall.

16. 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 styret.fossheim@gmail.com. Man kan også legge en lapp i styrets postkasse. Mailen sjekkes 2-3 ganger pr uke, slik at man må være tidlig ute for å leie.

17. 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.

18. 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.

19. HMS

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

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@gmail.com

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.

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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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. Det ble installert nye brannvarslere i alle leiligheter i februar 2017.

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

2016 Utskifting av kloakkpumper utenfor Thorvald Meyersgate 9

2016 Nytt vaskeri

2016 Innstallering av brannvarslere i alle leiligheter

2015. Fuktsanering av garasjekjeller.

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 EI, vaskeri, lokale, ventil, port-tlf. Nytt porttelefonanlegg med video.
Automatiske lufterventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje
Oppussing av felleslokalet i 5. etasje
Online bookingsystem for vaskeriet
Utskifting av PCB-holdig lysarmatur

2003 Vaskeri, inngang, VVS, døråpner Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler. Kortbasert betalingssystem. Oppussing av vaskeriet.
Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje.
Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene).
Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje.
Elektrisk døråpner 6. etasje

2002 Heiser, fyrrom, brannsikring Montering av nye heiser
Isolering av rør og ventiler i fyrrom
Montering av renseanlegg for radiatorvann
Utbedring av fuger på takterrassen
Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje
Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom 10 års kontroll av brannapparater og montering av nye røykvarslere i leilighetene.

2001 Diverse arbeider Rens av avløpsrør

Utskifting av inngangsdører
Utskifting av hovedtavle
Rengjøring av ventilasjonsanlegg
Oppussing av vaktmesterleilighet

2000 Tak, låser, sykkelbod, heis Takreparasjon
Nøkkelsystem
Dør til sykkelbod
Vikling av heismotor

1999 Rehabilitering, oppussing Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene
Korridorer og trapper malt
Rehabilitering av oljetank
Nytt kabelanlegg
Pålagt oppgradering av heisene
Innvendig oppussing av heisene
Tredører pusset opp
Vaskeriet malt i 3. et.
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. et. + ny dør i 5. et.

1990 Nye dører inngangsparti i 1. og 6. et.