

Til andelseierne i Fossheim borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22.05.2018 kl. 18:00 i Fellesrommet 5.etg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 22.05.2018 kl. 18:00 i Fellesrommet, 5. etg.

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- Styret
- Valgkomitéen
- Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av heiser
- B) Oppgradering av låssystem/adkomstsystem
- C) Endring i Fossheim borettslags husordensregler
- D) Innhenting av faglige vurderinger fra fagkyndige om behovet for utskifting av rør og kostnader knyttet til dette
- E) Styret får fullmakt til å fatte vedtak om utskifting av rør
- F) Parkering utenfor garasjer i 5. etg
- G) Oversikt over håndverkere på hjemmeside
- H) Bordtennisbord til bruk for beboere
- I) Fjerning av bjørketre
- J) Fiks/pynting av terrasse

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 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, 16.04.2018
Styret i Fossheim Borettslag

Mari Tangen Trine Rydstrøm Khoa Dang Do Elin Elmer Marita Grundberg Pedersen

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Tangen	Thorvald Meyers Gate 5
Nestleder	Trine Rydstrøm	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Khoa Dang Do	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Elin Elmer	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Marita Grundberg Pedersen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Robin Hørning	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Liv Hille	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Varamedlem	Stian Zachariassen	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Mari Tangen		Thorvald Meyers Gate 5
Varadelegert		
Elin Elmer		Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

Gunilla Martinsson		Thorvald Meyers Gate 5
Magnus N Eide Voie		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 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.

Styrets arbeid

Det vises til styrets redegjørelse under orientering om borettslagets drift bakerst i heftet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr 7 529 571.

Dette er kr 103 571 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vaskeriinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 4 739 274.

Dette er kr 1 626 726 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 969 900 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 4 922 398 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av heisene og nytt nøkkel-/adkomstsystem

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rente på 1,95%. Lånet har månedlige terminer og vil være nedbetalt i 2044.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % fra 01.01.2018.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % 1.7.2018.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 903 521	3 674 922	3 903 521	4 922 398
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 969 900	1 073 508	222 000	846 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	242 227	312 895	150 000	225 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	29 809 517	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-29 809 517	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		43 475 157	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		2 500	7 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-44 670 907	-1 165 304	-1 197 000	-1 225 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 018 877	228 598	-825 000	-379 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 922 398	3 903 521	3 078 520	4 543 398
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 949 229	4 632 008		
Kortsiktig gjeld		-1 026 831	-728 488		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 922 398	3 903 521		

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 346 856	7 345 426	7 364 000	7 364 000
Vaskeri	10	125 000	133 428	0	0
Andre inntekter	3	57 715	18 200	62 000	512 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 529 571	7 497 054	7 426 000	7 876 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	-45 569	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-300 000	-315 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-242 227	-312 895	-150 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-7 575	-6 750	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-30 000	-5 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-160 830	-156 905	-161 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-20 567	-21 302	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-704 540	-1 000 003	-2 200 000	-2 000 000
Forsikringer		-295 333	-262 160	-291 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-569 952	-569 952	-571 000	-620 000
Vaskeri	10	-31 941	-611 471	-60 000	-50 000
Energi/fyring	11	-1 100 220	-1 082 847	-1 230 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-563 194	-497 280	-515 000	-575 000
Andre driftskostnader	12	-634 365	-651 578	-733 000	-726 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 739 274	-5 570 712	-6 366 000	-6 215 000
DRIFTSRESULTAT		2 790 297	1 926 342	1 060 000	1 661 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	23 437	24 903	0	0
Finanskostnader	14	-843 834	-877 737	-838 000	-815 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-820 397	-852 834	-838 000	-815 000
ÅRSRESULTAT		1 969 900	1 073 508	222 000	846 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 969 900	1 073 508		

248 - FOSSHEIM BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 870 623	37 870 623
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	16	348 127	590 354
SUM ANLEGGSMIDLER		38 487 740	38 729 968
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	564 027	405 765
Driftskonto OBOS-banken		1 885 742	154 824
Driftskonto OBOS-banken II		13 878	6 182
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 800
Innestående i andre banker		258 703	133 429
Sparekonto OBOS-banken		3 226 880	3 924 009
SUM OMLØPSMIDLER		5 949 229	4 632 008
SUM EIENDELER		44 436 969	43 361 976
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	18	-637 975	-2 607 875
SUM EGENKAPITAL		-621 975	-2 591 875
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	42 279 407	43 475 157
Borettsinnskudd	20	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	21	115 000	112 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 032 113	45 225 363

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		854 990	708 489
Skyldig til offentlige myndigheter		0	10 620
Påløpte renter		72 439	0
Påløpte avdrag		99 402	0
Annen kortsiktig gjeld		0	9 379
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 026 831	728 488

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 436 969	43 361 976
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	46 757 706	46 757 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2018,

STYRET I FOSSHEIM BORETTSLAG

Mari Tangen /s/

Khoa Dang Do /s/

Elin Elmer /s/

Marita Grundberg Pedersen /s/

Trine Rydstrøm /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 075 056
Parkeringsleie	125 100
Garasjeleie	162 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 362 756

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-13 500
Garasjeleie	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 346 856

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av vaskerikort	1 600
Utleieinntekter av hybel	14 200
Salg av nøkler	3 500
Fakturering av beboer for rørlegger	9 379
Refusjon fra Tryg, tapte inntekter hybel/vaskeri	29 036
SUM ANDRE INNETEKTER	57 715

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 530

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 2016/2017, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-20 567
SUM KONSULENTHONORAR	-20 567

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 763
Drift/vedlikehold VVS	-86 759
Drift/vedlikehold elektro	-9 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 834
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 400
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 602
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 001
Annet vedlikehold	-8 235
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-6 022
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-704 540

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	125 000
------------------	---------

KOSTNADER VASKERI

Driftskostnader	31 941
-----------------	--------

SUM KOSTNADER VASKERI	31 941
------------------------------	---------------

SUM VASKERI	93 059
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 415
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-5 253
--------------------------	--------

Fjernvarme	-937 552
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 100 220
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 185
-----------	---------

Driftsmateriell	-4 141
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-8 289
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-352 196
---------------------	----------

Vakthold	-79 613
----------	---------

Renhold ved firmaer	-108 150
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-4 514
--------------------------	--------

Kontor- og datarekvisita	-5 620
--------------------------	--------

Kopieringsmaterieill	-2 633
----------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 475
--------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-15 140
-----------------------	---------

Telefon, annet	-13 109
----------------	---------

Porto	-6 381
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-1 464
--------------------	--------

Velferdskostnader	-2 752
-------------------	--------

Konstaterte tap	-6 703
-----------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-634 365
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 566
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 871
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNEKTER	23 437
---------------------------	---------------

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader lån i Eika Boligkreditt AS	-56 517
Rentekostnader lån i OBOS-banken 1	-769 570
Rentekostnader lån i OBOS-banken 2	-13 935
Terminomkostninger lån i OBOS-banken 1	-500
Terminomkostninger lån i OBOS-banken 2	-50
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-3 262
SUM FINANSKOSTNADER	-843 834

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	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	-494 671	
Avskrevet i år	-141 335	
		70 667
TV-overvåkning		
Tilgang 2013	706 250	
Avskrevet tidligere	-327 902	
Avskrevet i år	-100 893	
		277 455
Rensemaskin		
Tilgang 2002	107 756	
Avskrevet tidligere	-107 755	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	348 127
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-242 227
--------------------------------	-----------------

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	564 027
---	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	564 027
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-40 350 830
Økning 2015	-4 649 170
Nedbetalt tidligere	1 524 843
Nedbetalt i år	43 475 157

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 156
Nedbetalt tidligere	199 980
Nedbetalt i år	995 769

-42 279 408

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-42 279 408
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 637 706
------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD	-1 637 706
---------------------------	-------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-20 000
Andre innskudd	-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-115 000

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	42 279 407
Påløpte avdrag	99 402
TOTALT	44 016 515

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 870 623
Tomt	268 991
TOTALT	38 139 614

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A: Oppgradering av heiser

Fra: Styret

Forslag: Heisene oppgraderes fra høsten 2018 i tråd med tilbud fra Thyssen Krupp på kr. 2. 900.000. + mva

Bakgrunn: Heisene ble oppgradert i 2002. I 2016 ble kabler skiftet i begge heiser på grunn av slitasje som medførte hyppig heisstans. I inneværende styreperiode har det vært store utfordringer med heisdriften, med heisstans flere ganger hver måned.

Låsmekanismene i de gamle heisdørene (ytre dører) er svært slitt, og fører til at dørene ikke går igjen. Ytre og indre knappesystem i heisene er også slitt.

Styret har bedt om tilbud fra alle aktuelle heisselskaper i Norge, men har kun fått inn konkret tilbud fra nåværende heisselskap Thyssen Krupp. Tilbudet inkluderer oppgradering av maskineri og full utskifting av alle heisdører, slik at heisene får automatisk døråpning. Heisombygningen planlegges gjennomført over en periode på ca 12 uker for hver av heisene, slik at én heis vil være i drift mens arbeidet pågår. Arbeidet kan gjennomføres fra høsten 2018 (heis 1) og vil pågå ut over våren 2019 (heis 2).

Forslag B: Oppgradering av låssystem/adkomstsystem

Fra: Styret

Forslag: Det monteres nytt elektronisk låssystem for adkomst (inngangsdører) og fellesrom.

Bakgrunn: Fossheim borettslag har i dag et gammeldags låssystem med ulike nøkler til inngangsdører, vaskeri, bodområder, felles uteområde mv. I tillegg er det skiftet nøkkelsylindere til styrerom, utleiehybel og fellesrom mv, slik at disse har nøkkeladkomst utenom det faste låssystemet. Det samme gjelder fellesgarasje i kjeller og dobbeltgarasjene på Ringnes-siden. Dette er et tungvint og dyrt system, både for styret og for beboerne.

I løpet av ett år er det stor utskifting av beboere i blokka: Siste år har mer enn 10% av leilighetene skiftet eier. I tillegg er det godkjent bruksoverlating for en del leiligheter.

Anslag fra nøkkelleverandør er at mer enn 100 nøkler til inngangsdørene i blokka er «på avveie» - det vil si at disse ikke er viderelevert til nye beboere. Styret ser på dette som en sikkerhetsrisiko, og foreslår derfor overgang til elektronisk låssystem der vi kan ha kontroll med hvem som har adkomst til blokka og de ulike områdene i bygget.

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører av låssystemer, og anbefaler et tilbud fra firmaet Låssenteret AS på totalt kr 190.000 + mva.

Forslag C: Endring i Fossheim borettslags husordensregler

Fra: Styret

Forslag: Husordensreglene endres i tråd med fremlagt forslag

Bakgrunn: Styret har sett at enkelte bestemmelser i Husordensreglene er utdatert, mens andre er upresise og vanskelige å håndheve. Styret legger derfor fram dette forslaget til generalforsamlingen:

Husordensregler for Fossheim Borettslag Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av : 12.06.1997, § 5 23.04.2001, § 6 07.05.2003, §§ 3 og 6 17.11.2004 § 6 13.04.2005 §§ 8, 9, 11 26.04.2006 §§ 3 og 12 05.07.2006 § 2 10.07.2013 ny § 9

Opprinnelig tekst	Forslag til ny tekst	Kommentar
<p>Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.</p>	<p>Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.</p>	
<p>§ 1. Innledning Hver borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.</p>	<p>§ 1. Innledning Hver borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen HUSORDENSREGLENE blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.</p>	<p>Endring: Presisering</p>
<p>§ 2. Alminnelige bestemmelser Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller annet som kan være til sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller. Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.</p> <p>Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkerings- og eller garasje plass sendes styret. Det betales leie for biloppstillingsplass og for garasjer også innskudd. Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort. Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie en</p>	<p>§ 2. Alminnelige bestemmelser Ingen må sette fra seg ski, kjelker, SØPPEL eller annet som kan være til sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller. Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.</p> <p>Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsPLASS eller garasje plass sendes styret. PLASSER FORDELES ETTER VENTELISTE. Det betales leie for biloppstillingsplass og LEIE OG INNSKUDD for garasjePLASS. Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte</p>	<p>Endring: Tillegg</p> <p>Endring: Presisering</p> <p>Endring: Tilleggsopplysning</p> <p>Endring: Presisering</p>

<p>parkeringsplass eller én garasjeplass i Fossheim borettslag, unntatt motorsykkelplass.</p>	<p>biloppstillingsplasser blir tauet bort. Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasjeplass i Fossheim borettslag, unntatt I TILLEGG TIL ÉN motorsykkelplass.</p>	<p>Endring: Presisering</p>
<p>Vaktmesteren skal holde veien inn til huset, og beplantningen i orden. Barn og andre må derfor rette seg etter hans instruksjoner. Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt da det trekker rotter, mus og ikke minst duer til eiendommen</p>	<p>Vaktmesteren skal holde veien inn til huset og beplantningen i orden. Barn og andre må derfor rette seg etter hans instruksjoner. Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt da det trekker rotter, mus og ikke minst duer til eiendommen.</p>	<p>Endring: Redaksjonell. Rettskriving. Endring: Redaksjonell Endring: Redaksjonell</p>
<p>Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt. Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket.</p>	<p>Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt. Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket.</p>	
<p>Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper. Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert med styret.</p>	<p>Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper. Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert med styret.</p>	
<p>Dører til kjellere og vaskeri skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller og sykkelrom. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater kjelleren.</p>	<p>Dører til kjellere og vaskeri skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller og sykkelrom. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater kjelleren.</p>	<p>Endring: Redaksjonell. Unødvendig.</p>
<p>Bruk av porttelefon: Dørene skal bare åpnes fra egen leilighet for dine besøkende – ikke for reklame og salg.</p>	<p>Bruk av porttelefon: Dørene skal bare åpnes fra egen leilighet for dine besøkende – ikke for reklame og salg.</p>	

<p>Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. I kuldeperioder kan dørpumpene bli litt trege, sørg derfor for at døren alltid går i lås.</p> <p>Gjør dine bekjente oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.</p>	<p>Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. I kuldeperioder kan dørpumpene bli litt trege, sørg derfor SØRG for at inngangsdøren alltid går i lås.</p> <p>Gjør dine bekjente oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.</p>	<p>Endring: Redaksjonell</p>
<p>3. Regler om ro og orden i leiligheter</p> <p>Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00, og fra kl. 17.00 – 18.00. Musikk og sangøvelser, banking, boring eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00, heller ikke på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager. Radio/TV, musikkanlegg og lignende skal dempes etter kl. 23.00. Musikk- eller sangundervisning i leiligheten tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter tillatelse fra de nærmeste leilighetene.</p> <p>Større oppussinger kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager-fredager mellom 08.00 og 16.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som de nærmeste naboer varsles om arbeidets varighet. Oppslag vil bli satt opp på tavlen av styret.</p>	<p>§ 3. Regler om ro og orden i leiligheter</p> <p>Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00, og fra kl. 17.00 – 18.00. Musikk og sangøvelser, banking, boring eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. SLIK STØY SKAL heller ikke FOREKOMME på søn- og helligdager, OG IKKE eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager. Radio/TV, musikkanlegg og lignende skal dempes etter kl. 23.00. Musikk- eller sangundervisning i leiligheten tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter tillatelse fra de nærmeste leilighetene.</p> <p>Større oppussinger OPPUSSING SOM KAN VÆRE TIL SJENANSE FOR NABOER kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager-fredager mellom 08.00 og 16.00 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som de nærmeste naboer varsles om arbeidets varighet. Oppslag vil bli satt opp på tavlen av styret.</p>	<p>Endring: Regelendring</p> <p>Endring: Redaksjonell, presisering.</p> <p>Endring: Redaksjonell</p> <p>Endring: Redaksjonell</p> <p>Endring: Regelendring</p> <p>Endring: Regelendring. Dette blir ikke presisert fordi 1) Styret blir sjelden varslet av beboer som skal pusse opp 2) Informasjon til beboere foregår hovedsakelig digitalt.</p>

<p>Oppussing som berører inventar som er borettslagets ansvar skal skje etter tillatelse fra styret. Se § 12 Vedlikehold av fast installasjon.</p>	<p>Oppussing som berører inventar OG INSTALLASJONER som er borettslagets ansvar skal skje etter tillatelse fra styret. Se § 12 Vedlikehold av fast installasjon</p>	<p>Endring: Tillegg, presisering.</p>
<p>Et uttrykk for godt naboskap er at de nærmeste naboer varsles hvis du skal ha en eller annen tilstelning som medfører noe mer støy enn vanlig. Barn og ungdom skal ikke leke eller oppholde seg i korridorer, trappeganger eller kjellerganger. Selvfølgelig heller ikke i vaskeriet. Det skal ikke tegnes, ripes, krites eller på annen måte grises til i heissjakter, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område. Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.</p>	<p>Et uttrykk for godt naboskap er at de nærmeste naboer varsles hvis du skal ha en eller annen tilstelning som medfører noe mer støy enn vanlig. Barn og ungdom skal ikke leke eller oppholde seg i korridorer, trappeganger eller kjellerganger. Selvfølgelig heller ikke i vaskeriet. Det skal ikke tegnes, ripes, krites eller på annen måte grises til i heissjakter, HEISER, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område. Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.</p>	<p>Endring: Redaksjonell</p> <p>Endring: Regelendring. Unødvendig.</p>
<p>§ 4. Dyrehold Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde hund eller katt, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.</p>	<p>§ 4. Dyrehold Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde hund eller katt, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.</p>	
<p>§ 5. Renhold På generalforsamlingen i 1997 ble det bestemt at vask av korridorer og trappeganger skulle settes bort til rengjøringsfirma.</p>	<p>§ 5. Renhold På generalforsamlingen i 1997 ble det bestemt at vask av korridorer og trappeganger skulle settes bort til rengjøringsfirma.</p>	

<p>§ 6. Bruk av vaskeriet Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager. Det må ikke vaskes eller ruller tøy som kan skade maskinene.</p>	<p>§ 6. Bruk av vaskeriet Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager. Det må ikke vaskes eller ruller tøy ELLER ANDRE GJENSTANDER som kan skade maskinene.</p> <p>BEBOER ER ANSVARLIG FOR Å FJERNE LO FRA TØRKETROMMEL ETTER BRUK. KLÆR SOM ER FERDIG VASKET OG/ELLER TØRKET SKAL TAS MED UT FRA VASKERIET SÅ SNART SOM MULIG.</p>	<p>Endring: Tillegg og presisering. Det vaskes f. Eks. Sko i maskinene, noe som ofte ødelegger dem. Det koster fellesskapet penger å reparere maskinene.</p> <p>Endring: Tillegg.</p>
<p>§ 7. Søppel Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til søppelboden og plasseres i beholderne.</p> <p>Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri topp over kanten.</p> <p>Vær omhyggelig med søppelbehandlingen. Større gjenstander som ønskes fjernet må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt eller eventuelt gjøre direkte avtale med renovasjonsskjører om bortkjøring.</p> <p>Ved jevne mellomrom blir det plassert en container ved garasjene i 5. etasje. Se oppslag i oppgangen.</p>	<p>§ 7. Søppel Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til søppelboden og plasseres i beholderne OG KASTES.</p> <p>Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri topp over kanten. DERSOM BEHOLDERNE ER FULLE, VENT MED Å KASTE SØPPELET TIL DE ER TØMT.</p> <p>Vær omhyggelig med søppelbehandlingen. Større gjenstander som ønskes fjernet må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt eller eventuelt gjøre direkte avtale med renovasjonsskjører om bortkjøring.</p> <p>Ved jevne mellomrom blir det plassert en container ved garasjene i 5. etasje. INNGANGSPARTIET I 1. ETASJE. Se oppslag i oppgangen. STYRET VARSLER NÅR CONTAINER KOMMER OG HENTES.</p>	<p>Endring: Redaksjonell. Vi har ikke lenger søppelbod. Understreke at søppel må kastes i beholderne og ikke legges rundt eller ved siden av.</p> <p>Endring: Redaksjonell. Endring: Redaksjonell, tillegg.</p> <p>Endring: Redaksjonell. Usikkert om en slik avtale er mulig.</p> <p>Endring: Redaksjonell, opplysningene stemmer ikke lenger.</p> <p>Endring: Redaksjonell. Styret har flere måter å varsle om dette på.</p>

<p>§ 8. Kjøkken, bad, wc, kraner og ledninger Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Alle innredninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Det må sies fra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan utbedre. Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i rørene, bør en kran aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne. Det er forbudt å montere kjøkkenventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.</p>	<p>§ 8. Kjøkken, bad, wc, kraner og ledninger Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Alle innredninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Det må sies MELDES fra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan utbedre. Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i rørene, bør en kran aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne. Det er forbudt å montere kjøkkenventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter. BEBOER/ANDELSEIER PLIKTER Å HOLDE LEILIGHETENS SIKRINGSSKAP I FORSVARLIG STAND. SIKRINGSSKAP SKAL ALLTID VÆRE LÅST.</p>	<p>Endring: Redaksjonell. Det er flere måter å nå vaktmester på, blant annet e-post og postkasse.</p> <p>Endring: Tillegg. Presisering av vedtekt.</p>
<p>§ 9. Grilling Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.</p>	<p>§ 9. Grilling Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.</p>	<p>Endring: Redaksjonell. Det fins ikke private uteplasser i Fossheim utenom balkongene.</p>
<p>§ 10. Framleie Framleie må godkjennes av styret. Andelhaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelhaveren får ved hans framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning</p>	<p>§ 10. Framleie (BRUKSOVERLATING) Framleie må godkjennes av styret. SØKNAD SENDES PÅ SKJEMA TIL OBOS. Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved hans SIN framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning</p>	<p>Endring: Redaksjonell. Dette er det korrekte begrepet i vedtektene, hos OBOS og juridisk.</p> <p>Endring: Presisering.</p> <p>Endring: Redaksjonell. Kjønnssnøytral.</p>

foreligger. Framleie er normalt 2 år.	foreligger. Framleie er normalt 2 år.	
§ 11. Meldinger, rundskriv etc.	§ 11. Meldinger, rundskriv etc. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON STYRET INFORMERER BORETTSHAVERNE VIA BORETTSLAGETS NETTSIDE, I TILLEGG TIL FACEBOOKSIDE. STYRET INFORMERER OGSÅ VIA OPPSLAG I GLASSKAPENE I INNGANGSPARTIENE. ANDELSHAVERNE KONTAKTER STYRET VIA E-POSTADRESSER TILGNET ULIKE ANSVARSOMRÅDER OG VIA POSTBOKSEN I 6. ETASJE. STYRET TAR IKKE ANSVAR FOR HENVENDELSER VIA FACEBOOKSIDEN.	Endring: Redaksjonell. Oppdatering. Endring: Tillegg. Presisering. Ny praksis.
Mulige meldinger fra styret til borettslaga ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser, som en del av leiekontrakten. Vaktmesteren skal påse at husorden blir fulgt, og skal melde fra til styret om forsømmelser og misbruk.	Mulige meldinger fra styret til borettslaga ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser, som en del av leiekontrakten. Vaktmesteren skal påse at husorden blir fulgt, og skal melde fra til styret om forsømmelser og misbruk.	Endring: Redaksjonell. Utdatert praksis.
§ 12. Vaktmesteren Utøvende vaktmester har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Bruk skriftlig beskjed som legges i hans postkasse.	§ 12. Vaktmesteren Utøvende vaktmester har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Bruk skriftlig beskjed som legges i hans VAKTMESTERS postkasse I 6. ETASJE.	Endring: Redaksjonell. Kjønnsnøytralitet. Presisering.
§ 13. Vedlikehold av fast installasjon Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet skal ikke skje uten tillatelse fra styret.	§ 13. Vedlikehold av fast installasjon Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet MÅ VARSLES STYRET MINIMUM 14 DAGER FØR PLANLAGT OPPSTART. OPPSTART skal ikke skje uten tillatelse fra styret.	Endring: Regelendring.

Med fast installasjon menes vinduer (opprinnelige), vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator.	Med fast installasjon menes vinduer (opprinnelige) vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator.	Endring: Redaksjonell.
Balkongen regnes også med som fast installasjon.	Balkongen regnes også med som fast installasjon.	Endring: redaksjonell.
Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 20 dager. Overholdes ikke fristen, godtas endringen.	Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 20 dager. Overholdes ikke fristen, godtas endringen.	Endring: Regelendring.
Styret Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre ved formannen. Benytt oppsatte kasse.	Styret Alle saker som ønskes tatt opp BEHANDLET AV STYRET, må sendes skriftlig til borettslagets styre ved formannen. STYRETS E-POSTADRESSE ELLER LEGGES I STYRETS POSTKASSE I 6. ETASJE. Benytt oppsatte kasse.	Endring: Redaksjonell. Endring: Redaksjonell. Presisering.

Forslag D: Innhenting av faglige vurderinger fra fagkyndige om behovet for utskifting av rør og kostnader knyttet til dette

Fra: Tamar Azulay

Innsendt forslag: Ifølge borettslagets nettside er alle rørene i borettslaget fra 1965, og det har tidligere blitt gjort en vurdering av at rørene som går på tvers gjennom alle badene måtte skiftes innen kort tid (jeg hørte om dette for noen år siden, men har ikke klart å finne tilstandsrapportene på nettsiden). Såpass gamle rør innebærer en stor risiko for vannlekkasje, og nye rør vil ha positiv effekt ved salg av leilighetene i blokka. Utskiftningen av rørene vil også begrense behovet for usikre mellomløsninger når beboere pusser opp badene. Det fremsettes forslag til vedtak om at styret innhenter faglige vurderinger fra fagkyndige om behovet for utskifting av rør og kostnader knyttet til dette.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret stiller seg positivt til forslaget.

Forslag E: Styret får fullmakt til å fatte vedtak om utskifting av rør

Fra: Tamar Azulay

Innsendt forslag: Det fremsettes også forslag til vedtak om at styret får fullmakt til å fatte vedtak om utskifting av rør etter at de har innhentet vurderingene, dersom styret vurderer det slik at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret antar at totalutskifting av rør vil være et større prosjekt, som muligens vil kreve låneopptak i borettslaget. Styret vil derfor anbefale at generalforsamling tar stilling til forslaget når faglige vurderinger og kostnadsoverslag er innhentet.

Forslag F: Parkering utenfor garasjer i 5. etg

Fra: Lene Braateng

Innsendt forslag: I de 50 årene som har gått siden huset ble bygget, har det vært lov å parkere utenfor, og det parkeringskortet vi har nå, som er merket «utenfor garasje nr ...», gjelder ut 2018. Det ble imidlertid avgjort av styret for en tid tilbake at disse plassene ikke skulle brukes. Denne saken har jeg vært igjennom med styret tidligere og jeg vet at styret har «retten på sin side» med at de kan gjøre om på bruk av fellesarealer.

Det føles litt nytteløst å ta opp, siden det er litt David mot Goliat og saken gjelder er i sterkt mindretall av oss som bor her. Jeg prøver nå uansett.

Da jeg kommuniserte med styret rundt denne saken før avgjørelsen om endring endelig falt, var argumentet fra de at det var urettferdig at de som har garasjer her, kan ha en plass til sine gjester utenfor sin aktuelle garasjeport. Jeg ble overrasket over at en ordning som har vært i 50 år, ble endret med dette som argument.

Og minnet de på at dette er garasjeplasser alle kan få og alle kan stå på venteliste til. Dette er med andre ord et ansiennitetsspørsmål og ikke om rettferdighet/urettferdighet. Dette fikk jeg ikke noe direkte tilsvarende på.

I senere kommunikasjon med styret har argumentasjonen endret seg mange ganger, noe som i seg selv gjør at jeg ikke fikk så stor tillit til styret i denne sammenheng.

Argumentene de har variert med er:

Fare for brann utenfor garasjen (men der det i realiteten er farligere med brann inne i garasjen)

At brannbil ikke kommer til dersom det blir brann i bygget (noe som heller ikke stemmer, og OBOS bygg har biler parkert utenfor i hele Oslo. I tillegg er det samme problem på framsiden av blokka, men der er det ikke blitt gjort noen endringer)

At brøytebilen ikke får brøytet (dette har aldri vært et problem, og igjen, her er også problemet mye større i 1. Etasje)

Så slik det ser ut, er den lille flekken utenfor garasjene tatt bort som en mulighet for de som leier garasje til å bruke. Jeg hadde skjont og respektert avgjørelsen dersom denne «flekken» kom felleskapet til gode og alle kunne brukt den. Men slik er det jo ikke. Her har styret tatt et gode fra noen, uten at det fører noe positivt for andre.

Som sagt er dette garasjeplasser alle kan søke om, og det at disse plassene skal være ubrukt når en selv eller en av naboene mine får besøk er meningsløst.

Jeg håper med dette at den 50 år gamle ordningen kan fortsette slik den har vært, eventuelt med noen regler dersom noen mener det er nødvendig. F.eks. ikke sette bilen utenfor dersom det er mye snø etc.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret går ikke inn for dette forslaget. Området utenfor garasjer i 5. etasje er fellesareal. Den som leier garasje har

kun rett til parkering i leid garasje; ikke i fellesareal/adkomstvei til garasjen. Styret avviser forslaget og henviser til Husordensregler for Fossheim borettslag, § 2 om parkering.

Forslag G: Oversikt over håndverkere på hjemmeside

Fra: Widar Fossum

Innsendt forslag:

Bakgrunn:

Tidligere hadde vi en vaktmester. Når vi hadde behov for en håndverker, snakket vi med vaktmesteren og fikk råd om en håndverker vi kunne bruke. Nå har vi en av-og-til-vaktmester, som en sjelden ser.

Sist høst hadde jeg behov for en håndverker. Først så jeg over borettslagets hjemmeside om det kunne være nevnt noen der. Det fant jeg ikke (sener har jeg funnet vedkommende noe gjemt).

Jeg henvendte meg da til styret og forespurte om det kunne anbefale noen. Umiddelbart fikk jeg svar om at det kunne det ikke. Jeg visste jo selvsagt at det ikke var sant, da det i et borettslag av vår størrelse skjer at det er behov for håndverkere. En annen ting er at det sist sommer var lekkasje på vaskeriet – og jeg nekter å tro at styret utførte håndverkerarbeidet selv.

Senere kom jeg over et firma. Da jeg ringte dit og fortalte adressen, fikk jeg spørsmål om hva borettslaget het. Jeg fortalte navnet og fikk beskjed om at firmaet hadde avtale med oss. Firmaet utførte arbeidet på en tilfredsstillende måte, og til en pris jeg regner med er dagens markedspris.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for at det på borettslaget hjemmeside finnes en oversikt over håndverkere borettslaget har avtale med. I tillegg føres opp håndverkere borettslaget eller borettslagets beboere anbefaler (for et par år siden førte styret meg i kontakt med en elektriker, som absolutt kan anbefales). Og det kan gjerne også tas med oversikt over håndverkere styret eller beboere fraråder at en har kontakt med.

Om siden finnes under «Praktisk informasjon» eller f.eks. «Kontakt oss», kan styret selv velge.

Årsaken til forslaget er todelt:

- Økt servise overfor beboerne
- Ved en slik oversikt spares styret for ekstraarbeidet ved å svare på forespørsler om de kan anbefale håndverkere

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret går ikke inn for forslaget. Styret kan ikke påta seg ansvar for å anbefale håndverkere for beboere. Styret har ikke tilstrekkelig kompetanse på dette området. Styret henviser til hjemmesiden og de håndverkerne som borettslaget i dag har avtaler med.

Forslag H: Bordtennisbord til bruk for beboere**Fra:** Michelle Horgmo**Innsendt forslag:** Jeg og min samboer vil gjerne at bordtennisbordet vårt kan benyttes av alle i blokka og at vi kan finne plass til dette.

Det går Ann å klappe sammen så det ikke trenger å ta opp et helt rom hele tiden.

Fint om dette taes opp og stemmes over på generalforsamlingen.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret går ikke inn for forslaget. Styret anbefaler ikke omdisponering av borettslagets fellesområder til dette formålet, da dette fører til stor ulempe for andre beboere og høye utgifter til tilrettelegging av lokaler.**Forslag I:** Fjerning av bjørketre**Fra:** Cecilie Aas**Innsendt forslag:** Det står et høyt og pent bjørketre ved parkeringsplassene nede i første etasje som dessverre stjeler all sola på balkongen min. Sola forsvinner bak treet ca kl 17.30 og titter ikke frem igjen før den går ned bak bygningene på andre siden av elva. Midt på sommeren kan jeg få 30 – 45 minutter med sol på den andre siden igjen, men det er da sent på kvelden. Altså stjeler treet sola når jeg er ferdig på jobb og har tid til å sitte på balkongen. Dette vil jeg mene gjelder for alle leilighetene på rekken under meg og de to rekkene ved siden av min leilighet. Altså leilighetene i 1., 2. 3. og 4. etasje som slutter på -04 -05 og -06. Se vedlagt bilde som viser skyggeforholdene på -05-rekka nå på søndag. Jeg ELSKER balkongen min og de få dagene vi har godt vær her i Norge er så verdifulle, derfor er det irriterende at dette treet skal kaste skygge hele ettermiddagen.

Det er flott å kunne se grønn natur fra stuevinduet sitt og jeg setter stor pris på følge naturens gang i løvet, heldig vis står det to andre bjørketrær rett ved dette som ikke forstyrrer solforholdene våre og som vi kan titte på og kose oss med.

Det jeg altså ønsker med denne mailen er å sette i gang en prosess som forhåpentligvis kan føre til at treet blir felt. Jeg vet ikke helt hvordan protokollen fungerer videre med slike styreforslag, her håper jeg dere kan hjelpe meg videre.

Håper på positivt svar og at dere tar saken videre.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret gis mandat til å se på mulighetene og reglene for trefelling og en eventuell trefelling vil på et senere tidspunkt måtte behandles av generalforsamlingen.**Forslag J:** Fiks/pynting av terrasse**Fra:** Erik Holm**Innsendt forslag:** Jeg vil gjerne få ansvaret over den stygge terrassen i 6:e etasje, slik at den fikses litt på. Det er til alle beboeres store vinning.

Jeg har vært i kontakt med flere som kan legge kunstgress (som er egnet for terrasser og hager), og prisen ligger kun på ca 40-50 000 kr for å [få]lagt kunstgress over hele terrassen. Deretter kan vi sette opp litt planter/busker til en veldig liten penge.

Fellesområdet blir det samme, men det blir mye koseligere med kunstgress og litt grønt enn så som det er idag.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret anbefaler ikke forslaget. Styret anbefaler ikke å legge kunstgress grunnet økonomi, og at det er stor sannsynlighet for påføring av ekstra slitasje på blokken. Styret foreslår at innsender kommer med forslag til tiltak til utbedring av utemøbler: forslag som kan gjennomføres under dugnad.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mari Tangen

Adresse: Thorvald Meyersgt 5

E-postadresse: fromentos@gmail.com

Magnus N Eide Voie

Adresse: Thorvald Meyersgt 5

E-postadresse: mvoie@hotmail.com

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Gunilla Martinsson

Magnus N Eide Voie

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret valgt på generalforsamling 2017 har gjennomført seks styremøter og behandlet 61 saker i 2017; samt fire styremøter og 43 saker i 2018. Varamedlem til styret Terje Fjeldsgård Andersen har møtt fast på alle styremøter og deltatt i styrets arbeid.

Styret følger opp den daglige driften i borettslaget. Dette innebærer ansvar for at blokka – hver dag – blant annet har varmt og kaldt vann, varme radiatorer og åpne avløpsrør, lys i korridorene, heiser i drift, rene gulv og trapper, dører som kan låses og vaskeri med maskiner som virker. I tillegg følger styret opp klagesaker fra beboere, forsikringsskader i leiligheter og fellesområder - og godkjenning av bruksoverlating og av nye andelseiere i Fossheim.

Innleid vaktmestertjeneste er i blokka to timer daglig fire dager i uka.

Kommunikasjon i Fossheim borettslag

Styret har tatt tak i nettsidene og flyttet dem over på ny plattform; for å gjøre nettsidene mer oversiktlige, brukervennlige og stabile. Den nye plattformen sparer i tillegg beboerne for flere tusen kroner hvert år. Alt innhold og oppsett på nettsidene har også vært revidert og oppdatert i inneværende styreperiode. Styret har hatt to arbeidsmøter med gjennomgang av nettsideinnholdet, i tillegg til ordinære styremøter. Nettsiden www.fossheim.org skal være beboernes hovedkilde til informasjon i borettslaget.

Inneværende styre har også ryddet opp i kontakt-e-postene i borettslaget og flyttet disse til en mer sikker og stabil løsning (Outlook). Det skal være tydelig for beboerne hvilke e-poster som skal benyttes til ulike typer henvendelser. På nettsiden er det også lagt ut et kontaktskjema for henvendelser som beboerne kan bruke for å melde saker til styret. Kanaliseringen av henvendelser gjennom dette systemet har bedret kontakten mellom styret og beboerne og sørget for bedre oppfølging av saker.

SMS-varsling til beboerne?

I tilknytning til registreringskjema utdelt for kartlegging av boder (se nedenfor) høsten 2017 ble beboerne spurt om styret kunne få tillatelse til å registrere beboernes mobiltelefonnummer for å kunne kontakte beboer direkte f.eks. ved nødvendig varsling om brann, evakuering, vannavstenging i visse områder i blokka o.l. De fleste beboere sa ja til dette. Av hensyn til personvernet har styret foreløpig ikke satt dette i system, men avventer OBOS' planlagte løsning for SMS-varsling.

Nyhetsbrev

Styret har sendt ut nyhetsbrev hver annen måned i inneværende styreperiode.

Nyhetsbrevet legges ut på nettsiden, Facebook-siden og henges opp på infotavlene i 1. og 6. etasje.

Nyhetsbrevene gir informasjon hva som skal skje i blokka og de viktigste hendelsene siste periode. I tillegg opplyses det om saker, rettigheter og plikter som er relevante for beboerne. Nyhetsbrevene supplerer informasjon på nettsidene, i Facebook-gruppa og i skriftlige beskjeder distribuert til beboerne.

Oppdatering av datasystemer og opprettelse av elektronisk arkivløsning

Hjelpemidlene til styret har bestått av mye utdatert datautstyr. Styret har skiftet ut datautstyret og opprettet et elektronisk arkivsystem. Dette for å kunne være mer effektiv i styrearbeidet og samtidig ta vare på viktig historikk fra driften av borettslaget.

Avtaler og kontrakter – IT, kameraovervåking

Borettslaget har vært bruker av mange systemer gjennom årene og det har ikke alltid vært lett å ha oversikt over alle. Overganger ved valg av nytt styre har noen ganger gått fort for seg, og utskiftingen av styremedlemmer har vært stor. For å sikre at borettslaget ikke betaler på avtaler vi ikke trenger, har styret i perioden tatt en gjennomgang av avtalene vi har i dag.

Det har vært tidkrevende å spore opp detaljer for en del avtaleforhold, men styret har funnet en del avtaleforhold som vi har kunnet gå ut av. Dermed er penger spart. I tillegg har vi funnet avtaler der innhold er uklart fordi firma som inngikk avtalen er overtatt av andre firmaer, eller avtaler som styret ikke finner kopi av, slik at utløpsdato er uklar.

Styret jobber derfor fortsatt med å kartlegge avtaler. En oversikt over gjeldende avtaler er opprettet («kontraktsarkiv»).

Bredbånd og TV

Styret har gjennomgått nåværende TV- og bredbåndsavtale med GET og sett at borettslaget har store utgifter til dette. Det finnes gode alternativer i markedet. Etter en beboerhenvendelse på området tok styret initiativ til befaring og møter med en alternativ leverandør. I møte med leverandøren fikk styret presentert et moderne løsningsforslag på bredbånd og TV. Alternativet gir bredbånd over fiber, et medium som teoretisk vil gi oss mer kapasitet og gjøre oss i bedre stand til å møte fremtidens behov for bredbånd. Samtidig vil løsningen også gjøre oss i stand til å velge tilbyder av TV-tjenester mer fritt enn i dag, hvor vi er låst til én leverandør. Kostnadmessig kan borettslaget få lavere utgifter med løsningen.

Styret gjorde i forbindelse med befaringen en undersøkelse på Facebook-gruppen for å se på hvordan beboere ville stille seg til et annet alternativ.

Borettslaget er i dag bundet til en 5 års avtale med GET. Styret har signalisert til GET at vi ikke ønsker å ha en automatisk fornyelse av avtalen, da vi ønsker å kunne velge leverandører friere etter at avtaleperioden er over. Dette jobber styret med fortsatt, da det er uklarheter mht bindingstid og når sluttdatoen for avtalen med GET er (2019 eller 2020). Styret har også vært i kontakt med flere leverandører i etterkant av befaringen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet, brannvern, elektrisk anlegg

Styret har i 2018 gått HMS-runde i blokk. Det ble funnet avvik som for eksempel søppel/ting som lå på brannbalkonger, ødelagt dørpumpe og manglende brannvarsler i vaskeriet og pulverapparat i vaskeriet og i hybelen. Dette er i etterkant blitt rettet opp i.

Styret har i året som har gått hatt kommunikasjon med leverandører av brannsikkerhet. Styret har et ønske om å inngå en avtale med selskap som kan sjekke brannvarslere, pulverapparat og brannsikkerhet generelt i hver enkelt leilighet, én gang i året. Kostnaden vil være kr 160 pr boenhet pr. år. Neste styret bør arbeide videre med dette.

En av befaringene for utredning av el-billading påviste alvorlig feil i blokkas tavlerom (fordeling av strøm). Dette ble rettet umiddelbart.

I 2018 har alle sikringsskap i blokka blitt sjekket i en vernerunde der styre og borettslagets faste elektro-leverandør deltok. Her ble det avdekket 3 avvik som umiddelbart måtte rettes opp i. I tillegg ble det avdekket at flere leiligheter har «tatt seg til rette» og lagt inn flere strømkurser til sin leilighet, noe som gir en belastning stigeledningen i blokka knapt kan tåle. Kommende styre bør overvåke dette nøye for å hindre overbelastning i systemet.

Etter anbefaling fra elektrofirmaet som sjekket sikringsskapene foreslår styret en ny bestemmelse i husordensreglene om at sikringsskap alltid skal holdes låst.

Bodområder – kartlegging, merking og ny fordeling, fremtidig bruk

Til alle leiligheter i Fossheim hører én bod, beliggende i ett av bodområdene i 1., 2., 3. eller 4. etasje i blokka. Kostnaden for boden inngår i felleskostnadene. Høsten 2017 ble styret kjent med at to-tre leiligheter manglet adgang til slik bod. Det ble derfor igangsatt en total bodkartlegging, der vi skaffet oss oversikt over hvilke leiligheter som disponerer hvilken bod. Kartlegging avdekket at det var leiligheter i blokka som hadde mer enn én bod, mens andre ikke hadde bodtilgang.

Bodene er nå fordelt på nytt, slik at alle har fått sin rettmessige bod. I tillegg er alle boder merket på nytt med leilighetsnummer (påmalt i blått) og styret har utarbeidet et «bodskjema» som viser hvor de ulike leilighetene har sin bod.

For bodområdene i 3. etasje (tidligere «kjølerom» og «fryserom») ble det på generalforsamlingen i 2013 gjort følgende vedtak:

«1. Kjølerommet blir avviklet fra dagens bruk»

«2. Fryserommet blir avviklet fra dagens bruk»

Generalforsamlingsvedtaket fra 2013 ga imidlertid ingen anvisning for hvordan disse fellesarealene skulle brukes videre etter at de ikke lenger skulle brukes som kjøle- og fryseboder.

Generalforsamlingen i 2017 vedtok at arealet skal omdisponeres. Videre ble det vedtatt at styret skulle utrede hva arealet skal brukes til.

I forkant av generalforsamlingen 2017 var det kommet ønsker fra beboere om å gjøre området om til (ekstra) utleieboder. Styret har derfor ryddet deler av området for å gjennomføre oppmåling/befaring, og forsøkt å få inn tilbud på hvordan arealet kan innredes med standard nettingboder tilpasset rommenes mål. Det har kommet inn ett tilbud. En kartlegging via Facebook-gruppa i begynnelsen av 2018 viste imidlertid at det var få beboere som faktisk meldte behov for å leie ekstra bod. Kostnadene ved å ominnrede rommene (elektrisk opplegg, innkjøp og montering av nettingboder fra gulv til tak) er relativt store, og styret har derfor satt videre arbeid med utleieboder på vent. Det kommende styret bør sørge for at områdene ryddes helt, blant annet fordi det under befaringene er oppdaget noe som ligner hekkesot i deler av arealet.

Låssystem i blokka – befaringer og forslag

Styret har sett behovet for å bedre sikkerheten og samtidig spare borettslaget for utgifter til nøkkelsystemer i bygget. Det er en stor utgift for beboere å bestille ny nøkkel og det finnes ingen oversikt over hvor mange personer som ikke er beboere som har tilgang til blokka. Tidligere beboere kan fortsatt sitte på kopier av nøkler og det finnes personer som har fått tak i nøkler på ulovlig vis.

Styret har hatt befaringer med flere leverandører av låssystemer og foreslår en modernisering. Nye løsninger vil kunne tilby elektronisk tilgangsstyring til blokka, slik at vi kan være med trygg på at kun de personene som skal ha tilgang får komme inn. Det er mindre risiko for at tapte nøkler eller stjålne nøkler kan bli misbrukt. I tillegg vil nytt system være mer praktisk for å styre tilgang til borettslagsressurser som fellesrom, gjestehybel, sykkelrom, vaskerom etc. Låsmedium vil kunne være en kombinasjon av elektroniske brikker og smarttelefon-app.

Modernisering av låssystem medfører store kostnader om det skal gjøres for alle tilgangspunkter på en gang, så styret har bedt leverandører lage løsningsforslag hvor man begynner med inngangsdørene og gradvis kan utvide. Til generalforsamlingen fremmer styret forslag om nytt låssystem trinn 1 og 2; det vil si inngangsdører og adgang fellesområder/bodområder.

LED-lys: Befaringer, innhenting av anbud og igangsetting arbeid

Generalforsamlingen 2017 behandlet forslag til oppgradering av belysning i fellesområdene i blokka, blant annet fordi belysningen er dårlig i bodområder og rømningsveier og fordi blokkas armaturer er så gamle at det ikke lenger er mulig å få tak i nye deler når noen går i stykker. Det er gjennomført flere befaringer med ulike leverandører i styreperioden. Samtidig har styret avklart reglene for nødlys i rømningsveier og hvilke krav som stilles i en blokk som vår. Tre leverandører har levert inn tilbud. Utskifting av lampepunkter og oppgradering til LED-lys igangsettes i april/mai 2018.

Parkering og nye parkeringsavtaler

Parkering er et «knapphetsgode» i borettslaget, og styret holder oversikt over lange ventelister til parkeringsplasser utendørs og i garasjer. Kun andelseiere kan stå som leietaker av P-plass, ingen kan leie mer enn én plass (se husordensreglene) og plassen kan ikke overdras til ny eier ved salg av leilighet.

Det er i dag beboere som har parkeringsavtaler som er opptil 10-15 år gamle. Ved avsluttede leieavtaler har det tidvis vært vanskelig å finne igjen i enkelte kontrakter, og det har vært lagt ned mye arbeid i å nøste opp i tidligere depositumsinnbetaling for garasjeplasser. Styret har derfor jobbet med å fornye disse avtalene slik at alle havner i et felles arkiv, samt at alle leietakere får like retningslinjer. Alle beboere med parkeringsplass/garasjeplass vil derfor få fornyet sin leieavtale med ny kontrakt-tekst fra andre halvår 2018.

Innglassing/skjerming av balkonger

I løpet av vinteren har styret fått henvendelse fra flere beboere som ønsker mulighet for å sette opp skjerming/innglassing av sin balkong.

Styret har gjort undersøkelser blant leverandører som har erfaring fra større blokker, og har mottatt ett tilbud. Forslaget fra leverandøren er «usynlig» glass som kan trekkes helt til side når man ønsker en åpen balkong. Innglassing av balkong gir ifølge tilbudet en reduksjon i fyringskostnader på mer enn 10% og en større reduksjon av støy. Praksis på

området er at leverandøren står for prosjektering og innhenting av tillatelser til fasadeendring i tråd med borettslagets vedtak om igangsetting av prosjekt når dette foreligger. De beboere som ønsker slik oppgradering betaler dette selv. Innglassing av én balkong har en prisantydning på kr. 40 000 + mva, (balkonger i 19. etasje får i tillegg en kostnad på ca kr. 10.000 for glasstak) og det gis rabatt når flere beboere bestiller samtidig.

Styret mener neste styre bør følge opp saken videre.

Tretrappa

Tretrappa på nedsiden av blokka mot Akerselva har fått rekkverk på begge sider i 2018.

Heisene

Heisene smøres og kontrolleres månedlig etter oppsatt plan, av hensyn til sikkerheten. Gjennom styreperioden har det vært gjentatte problemer med begge heisene, med heisstans flere ganger hver måned. Årsaken er vanligvis lukkemekanismen i de ytre dørene, som er svært slitt. I tillegg har vi flere ganger hatt problemer med styringssystemet/heis knappene, både ytre og indre knapper. Hyppig heisstans fører til store problemer for beboere med barnevogn, rullestol eller dårlige bein. I tillegg koster det borettslaget mye penger.

Styret legger fram for generalforsamlingen forslag om full oppgradering av begge heiser i 2017/2018.

Vannlekkasje hybel og vaskeriet

I juni 2017 oppsto det lekkasje i vaskeriet i 4 etg. etter rørleggerarbeid med slukene. Lekkasje skadet utleiehybelen i 3 etg. Styret har jobbet tett med rørleggere og håndverkere som utbedret denne skaden, samt kommunikasjon med forsikringsselskap. I etterkant har styret oppgradert hybelen med nytt gulv og ny vegg, da dette var skadet. Det har også blitt malt på hybelen, og en ny sovesofa og stuebord har gjort det hyggeligere å oppholde seg i hybelen. Hybelen og vaskeriet kunne ikke brukes på lang tid, og styret har fått dekket tapet av vaske- og leieinntekter.

Utleie av hybel og fellesrom

Det har vært stor interesse for å leie disse lokalene gjennom året. Utgifter til vedlikehold og oppgraderinger ligger til grunn når styret nå har vedtatt å heve leieprisene fra 1.7. 2018.

Dugnader og fellesarrangementer

Høstdugnad 2017 og vårdugnad 2018 har hatt godt oppmøte. Alle fellesområder ute og inne er blitt ryddet og ting som var hensatt i områdene er kastet i container. Vaskeri, utleielokaler med gjestetoalett og postrom i 1. etasje er rengjort under dugnadene. Etterlatte sykler i sykkelbodene er fjernet. I tillegg er det plantet og ryddet utenfor inngangene og på felles inngjerdet uteområde ved inngangen i 6. etasje. Velferdsansvarlige har gjennomført to fellesarrangementer: Grillfest på uteområdet i august 2017 og julegrantenning ute med påfølgende gløggfest i fellesrommet i desember 2017.

EL-billading utredet

Mulighet for lading av el-bil i borettslag er et voksende behov. Styret ønsker å kunne tilby dette til beboere i Fossheim. Siden styret tiltrådte i juli 2017 har det vært jobbet med å innhente tilbud på utbygging av el-billading. Styret har vært i kontakt med tre leverandører

og gjennomført fire befaringer. Til tross for mye oppfølging og kontakt, har ingen av disse ennå levert et konkret tilbud. I tillegg er det uavklart hvorvidt borettslaget kan komme inn under de kommunale støtteordningene for el-billading.

Det er stor etterspørsel i dette markedet for tida, noe som gjør det vanskelig å innhente tilbud. Kommende styre bør jobbe videre med dette.

Styret - kontakt

Styret kontaktes på e-post styret.fossheim@outlook.com . Se Fossheim Borettslags hjemmeside på www.fossheim.org for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596635. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Fossheim Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Fossheim Borettslag 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.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 LED-lys montert i alle fellesområder

2018 Tretrapp på eiendommen oppgradert med rekkverk

2016 Utskifting av kloakkpumper utenfor Thorvald Meyersgate 9

2016 Nytt vaskeri med 6 vaskemaskiner, 3 tørketromler og nytt betalingssystem

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 lufteventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje

Oppussing av felleslokalet i 5. etasje

Online bookingsystem for vaskeriet

Utskifting av PCB-holdig lysarmatur

2003 Vaskeri, inngang, VVS, døråpner Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler. Kortbasert betalingssystem. Oppussing av vaskeriet.

Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje.

Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene).

Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje.

Elektrisk døråpner 6. etasje

2002 Heiser, fyrrom, brannsikring Montering av nye heiser

Isolering av rør og ventiler i fyrrom

Montering av renseanlegg for radiatorvann

Utbedring av fuger på takterrassen

Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje
Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom 10 års kontroll av brannapparater og
montering av nye røykvarslere i leilighetene.

2001 Diverse arbeider Rens av avløpsrør

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

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

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