

Til beboerne i Torgveien Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torgveien Borettslag
avholdes

onsdag 22. mai 2013 kl 18:00 i Økern Torg, bygning 5

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
- B) Forslag fra styret om endring i husordensreglene §5
- C) Forslag om forsøk på å forbedre parkeringssituasjonen
- D) Forslag om å omdefinere mopedplassene til å gjelde motorsykel
- E) Forslag om Facebookside for Torgveien borettslag
- F) Forslag om beplantning av hekk langs gangveien ved 9e

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 9. april 2013
Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen

Bjørn-Ove Indrøy

Mette Sophie Kjønnørød

Arild Roar Rebnord

Johnny Tønsaker

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Dunér Trøen	Glassverket 42 H, Moss
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Mette Sophie Kjønnørød	Økern Torgvei 9 B
Styremedlem	Arild Roar Rebnord	Ole Vigs gt, Moss
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

Varamedlem	Randhir Kumar Kohli	Økern Torgvei 9 D
Varamedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 D

Til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Unni Dunér Trøen	Glassverket 42 H, Moss
Varadelegert	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

Valgkomité

Kristin Aasmundsen	Økern Torgvei 9 B
Helder M S Fernandes	Økern Torgvei 9 F

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse:

- Økern Torgvei 9 A - K

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, fordelt på 10 bygninger. To av leilighetene har tilknyttede hybler.

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 - 65 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 - 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 - 107 kvm BRAS

Alle boligene har egen balkong eller privat uteareal på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjelegget, i tillegg har de fleste boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller.

Tomten har følgende gårds- og bruksnummer: 123 – 701.

Første innflytting skjedde høsten 2008, siste bygg var ferdigstilt høsten 2009.

Eiendommen er på ca 15 mål og består av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser for bil, 5 plasser for moped/scooter og 176 sportsboder), samt et opparbeidet utomhusanlegg.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 13 385 849. Andre inntekter består i hovedsak av refusjoner fra leverandører samt innbetaling av egenandel for forsikringsskader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 4 139 667.

Resultat

Årets resultat på kr 4 522 436 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2012 ble det ekstraordinært innbetalt kr 4 049 391 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 473 045

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 993 579.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til større vedlikehold som omfatter normalt driftsår til borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2012.

Forretningsførerhonoraret

Det er ingen økning i borettslagets forretningsførerhonorar.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen, som har økt med 5,1 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk. På grunn av god skadehistorikk, har vi sluppet unna generell prisøkning på 3,1 %.

Lån

Borettslaget har to annuitetslån i OBOS med en rente på 3,95 %.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 inkluderer en økning av felleskostnadene med 6 % og garasjeleien med kr 10 per mnd per plass fra og med februar 2013. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 9. april 2013
Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Mette Sophie Kjønnørød /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Johnny Tønsaker /s/



Til generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Torgveien Borettslag, som viser et overskudd på kr 4 522 436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Torgveien Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for

regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

644 TORGVEIEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god Regnskapsskikk 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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01		1 070 758	1 340 008	1 070 758	993 579
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskap)		4 522 436	5 948 531	276 040	669 669
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-550 224	-560 078	0	-577 836
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-4 049 391	-5 657 703	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 179	-269 250	276 040	91 833
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		993 579	1 070 758	1 346 798	1 085 412
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 148 511	1 222 201		
Kortsiktig gjeld		-154 932	-151 443		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		993 579	1 070 758		

644 - TORGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		9 353 374	9 161 640	8 014 360	9 231 528
Innkrevde felleskostnader	2	3 990 968	3 823 228	3 994 680	4 142 141
Andre inntekter	3	41 507	57 721	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 385 849	13 042 589	12 009 040	13 373 669
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 816	-23 970	-24 000	-25 000
Styrehonorar	5	-176 000	-170 000	-170 000	-176 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-132 336	-128 480	-129 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-37 200	-19 489	-25 000	-20 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-862 883	-702 431	-600 000	-850 000
Forsikringer		-265 910	-289 695	-305 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-688 108	-650 039	-675 000	-712 000
Energi/fyring		-135 663	-561 482	-600 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-880 675	-855 193	-880 000	-922 000
Andre driftskostnader	10	-895 126	-743 822	-650 000	-768 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 139 667	-4 185 552	-4 099 000	-4 156 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 246 182	8 857 038	7 910 040	9 217 669
Innbetalt andel fellesgjeld		4 049 391	5 657 703	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 295 573	14 514 741	7 910 040	9 217 669
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 153	36 552	35 000	30 000
Finanskostnader	12	-8 803 290	-8 602 762	-7 669 000	-8 578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 773 137	-8 566 210	-7 634 000	-8 548 000
ÅRSRESULTAT		4 522 436	5 948 531	276 040	669 669
Til annen egenkapital		4 522 436			

Torgveien borettslag

BALANSE

EIENDELER

	Note	2012	2011
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	432 763 000	432 763 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	432 763 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 064	4 605
Kortsiktige fordringer	14	52 125	203 568
Driftskonto i OBOS		243 460	42 368
Sparekonto i OBOS		845 862	971 660
SUM OMLØPSMIDLER		1 148 511	1 222 201
SUM EIENDELER		433 911 511	433 985 201

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital(Opptj.EK+EK fra IN)	15	85 827 439	81 305 003
SUM EGENKAPITAL		86 707 439	82 185 003

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	217 409 940	222 009 555
Borettsinnskudd	17	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		347 049 140	351 648 755

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		56 428	151 443
Annen kortsiktig gjeld	18	98 504	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 932	151 443

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 911 511	433 985 201
Pantstillelse	19	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 9. april 2013

Styret for Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Mette Sophie Kjønnørød /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Johnny Tønsaker /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	203 400
Leietillegg for påbygg	2 288
Felleskostnader	3 785 280
Regulering kapitalkostnader (IN) lån 2	34 740
Kapitalkostnader (IN) lån 2	7 669 938
Regulering kapitalkostnader (IN)	3 169
Kapitalkostnader (IN)	1 645 527
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-9 353 374
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 990 968

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Parkering	1 200
Garasjer	8 150
Diverse	32 157
SUM ANDRE INNTEKTER	41 507

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 816
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 816

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 2011/2012, og er på kr 176 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord/servering for kr 6 138, jfr. note 10.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 300
OBOS	-3 100
Andre konsulenthonorarer	-5 800
SUM KONSULENTHONORAR	-37 200

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 588
Drift/vedlikehold VVS	-2 264
Drift/vedlikehold elektro	-43 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 541
Drift/vedlikehold heisanlegg	-321 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 623
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 180
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 597
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-862 883

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-402 898
Renovasjonsavgift	-285 210
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-688 108

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 952
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 868
Driftsmateriell	-3 666
Vaktmestertjenester	-298 136
Renhold ved firmaer	-310 242
Snørydding	-46 860
Andre fremmede tjenester	-86 476
Kontor- og datarekvisita	-2 619
Kopieringsmaterieill	-3 800
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 727
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 138
Andre kontorkostnader	-84 364
Telefon/bredbånd	-202
Telefon, annet	-2 222
Porto	-16 344
Bank- og kortgebyr	-1 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-895 126

Torgveien borettslag

NOTE 11: FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	2 070
Renter av sparekonto i OBOS	28 083
SUM FINANSINNEKTER	30 153

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS	-7 704 078
Renter lån OBOS	-1 097 872
Gebyrer lån OBOS	-1 200
Renter overtrekk driftskonto	-100
Andre rentekostnader	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-8 803 290

NOTE 13: BYGNINGER

Kostpris 2008/2009	432 763 000
SUM BYGNINGER	432 763 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr. 123/bnr. 701

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE 14: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån	1 208
OBOS, korrigert leiekraft desember	8 587
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	42 330
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 125

NOTE 15: ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 890 590
Egenkapital fra IN tidligere år	79 829 338
Egenkapital fra IN 2012	4 049 391
Reduksjon EK fra IN	-941 880
SUM ANNEN EGENKAPITAL	85 827 439

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet er avdragsfritt til 2039

Renter 31.12.12: 3,95 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2009	-259 657 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	65 562 351
Nedbetalt i år, IN	3 574 000

-190 521 449

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,95 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009	-43 466 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 284 907
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	550 224
Nedbetalt tidligere, IN	14 266 987
Nedbetalt i år, IN	475 391

-26 888 491

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-217 409 940

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har et lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån 10B928	Første avdrag 30/11-2039
		Endring i felleskostnader fra 01/11-2039
1021		550
3013		800
2013		1 200
2027, 5024		1 300
4008		1 400
4001, 8027		1 450

Torgveien borettslag

4005	1 600
5002	1 800
5003	1 850
5014	1 900
2011, 5025	1 950
1013, 2017, 2023, 3005, 3011	2 050
2002, 2029, 3003, 6003	2 100
3017, 3023, 4011, 6008	2 150
3009, 3029, 8009	2 200
4023, 5005, 5011	2 250
3002, 3008, 4002, 4029	2 300
2014, 2020	2 350
3014, 3020, 5017, 5023, 6021	2 400
2008, 3026, 5029	2 450
5008, 7009	2 500
4014, 4020, 6002	2 550
1027, 4026, 5020, 7008	2 600
6014	2 650
3004, 6020	2 700
7014, 7020	2 750
1009, 7026	2 800
5026	2 900
2004, 6026	2 950
2010	3 100
2016	3 150
2022	3 200
6018	3 250
2012, 2018, 2024	3 350
2030, 3010	3 450
3018, 3022, 3024, 4022, 6013	3 500
2001, 3028, 4028	3 550
3030	3 600
2006, 2025, 4010	3 650
3012	3 700
2007	3 750
1019, 2019, 3006	3 800
3001, 3007, 5004, 5010	3 850
4009, 4025, 5016, 5022	3 950
3025, 5001, 5028	4 000
4006, 4007, 4018	4 050
6030, 7007	4 100
2003, 2009, 4013, 4019, 4030, 5007	4 150
6001	4 150
2015, 5013, 6007	4 250
3015, 3021, 6019	4 350
4021, 5006, 5012	4 400
3027, 6025, 7019	4 450

Torgveien borettslag

5030, 6006	4 500
7025	4 550
5009	4 600
4015	4 650
5015, 5021	4 700
6009	4 750
1003, 1025	4 800
7027	5 000
7003, 7015, 7021	5 100
7001	6 200
8025	6 400
6010	6 700
6016	6 900
6028	7 000
8013, 8019	7 400

NOTE 17: BORETTINNSKUDD

Opprinnelig 2008/2009 -129 639 200

SUM BORETTINNSKUDD -129 639 200

NOTE 18: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innkrevd for mye felleskostnader 2009-2012 -98 504

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -98 504

NOTE 19: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 431 869 749 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 432 763 000

**A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)
– FORSLAGET KREVER 2/3 FLERTALL**

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Torgveien Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget, da vår erfaring med ulovlig bruksoverlating og uklare eierskap tilsier at den foreslåtte regelendringen dessverre kan misbrukes.

Forslag til vedtak

Vedtektene holdes uendret.

B) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENE § 5

Følgende forslag fremmes av styret:

Husordensreglenes § 5 punkt 1, andre setning foreslås endret fra «hund» til «dyr» på årets generalforsamling. Søknad om dyrehold endres tilsvarende.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

C) FORSLAG OM FORSØK PÅ Å FORBEDRE PARKERINGSSITUASJONEN

Følgende forslag har kommet fra Bjørn Kjelstadli (3005):

Det finnes en del leiligheter i borettslaget som ikke har plass i parkeringsanlegget og parkeringssituasjonen er etter mitt syn ganske dårlig. Ønsker derfor att styret skal jobbe for å få opphevet parkering forbudt sonen som går i fra Spireaveien og opp forbi borettslaget. Det vil ihvertfall hjelpe på og man får parkert nærmere sin egen leilighet.

Styrets innstilling/kommentar:

Styret støtter intensjonen i forslaget. Dette har tidligere blitt søkt om i samarbeid med andre interessenter i området, og avslått av ansvarshavende myndighet. Historikken knyttet til parkering i Økern Torgvei tilsier ingen endring før hele området er utbygget, da det er et sterkt ønske å unngå parkerte trailere i veien og alle problemene dette medførte.

D) FORSLAG OM Å OMDEFINERE MOPEDPLASSENE TIL Å GJELDE MOTORSYKKEL

Følgende forslag har kommet fra Bjørn Kjelstadli (3005):

Ønsker att de plassene i garasjeanlegget som er satt opp for moped skal bli omdefinert til også å gjelde for motorsykkel. Har man ikke plass i garasjeanlegget i dag kan man faktisk i realiteten ikke eie motorsykkel, da det ikke finnes noe areal ute heller for parkering av mc.

Styrets innstilling/kommentar:

Det er kun to av de fem plassene som er store nok til motorsykkel. Styret mener det ikke er nødvendig med et vedtak på generalforsamlingen for å leie ut disse til eiere av motorsykler, men at styret selv regulerer bruken av disse plassene.

E) FORSLAG OM FACEBOOKSIDE FOR TORGVEIEN BORETTSLAG

Følgende forslag har kommet fra Bjørn Kjelstadli (3005):

Ønsker att det blir satt opp en side på Facebook for Torgveien Borettslag, dette kan gjøre det lettere å kommunisere med folket som bor her. Man kan bli bedre kjent med sine naboer, bruke den som en kanal for kjøp og salg eller utleie osv. Mangler styret kompetanse på dette området kan undertegnende stille seg til disposisjon for opprettelse og administrere en slik side.

Styrets innstilling/kommentar:

Styret forstår ønsket om en kanal for kjøp, salg, utleie etc, men ønsker ikke å ta i bruk løsninger som kan misbrukes, der ikke alle kan eller ønsker å delta, eller der det ikke

kan garanteres en stabil, daglig oppfølging. Vi vil derfor be generalforsamlingen vedta at saken videresendes styret, som utreder om dette kan utvikles i tilknytning til dagens websider.

F) FORSLAG OM BEPLANTNING AV HEKK LANGS GANGVEIEN VED 9E (for sent innkommet – generalforsamlingen må godta behandling)

Følgende forslag har kommet fra Odd Arne Hagen (2027):

Undertegnende og naboer i 9E er oppgitte over at våre naboer i borettslaget ikke respekterer reglen om forbud mot ferdsel på plenen ved enden av blokk 9E. Naboer i 9E har gjentatte ganger vært i kontakt med styret i sakens anledning.

Styret har sendt ut varsel til beboerne om at det ikke skal være ferdsel på denne plenen, både av hensyn til plenen som skal vokse seg sterk, og av hensyn til oss som er plaget av denne ferdselen. Styret har satt opp fysisk sperring (plastbånd) og også fått plantet en liten hekk langs deler av gangveien i håp om at dette skulle få folk til å forstå at plenen ikke skal krysses, men dessverre til liten nytte. For naboene våre, unge som gamle, med hunder, barn, barnevogner, søpleposer osv, krysser plenen til tross for styrets tiltak. Folk baner seg vei gjennom hekken, og ødelegger også den på dette viset.

For oss som bor i 9E, dreier dette seg om privatlivets fred og vår trivsel samt et ønske om at borettslagets vedtekter og regler følges til alles beste slik det er bestemt.

Huseiernes landsforbund sier bl.a dette i sakens anledning:

Styret skal drifte eiendommen til beste for alle andelseierne, jf borettslagsloven §§ 5-17 og 8-8. Som en del av arbeidet, skal styret sørge for at bruken av fellesarealene ikke er til skade eller ulempe for andelseierne, jf borettslagsloven § 5-11 første ledd.

Slik jeg ser det, har styret ikke gjort en god nok jobb med å stoppe denne adferden. Jeg ber derfor om at styret får orden på dette så fort som mulig. På lik linje med alle andre andelseiere er jeg i min fulle rett til å kreve at styret hindrer at jeg blir utsatt for sjenanse på en urimelig og unødvendig måte. Jeg ber om at styret gir meg et løfte om å ordne opp så fort som mulig, og at tiltak defineres og tidsfastsettes.

Forslag til tiltak:

Det beplantes en tett og solid hekk langs gangveien fra oversiden av blokka og ned til lysmast der svingen på gangveien begynner. En hekk som ikke innbyr til denne ferdselen, for eksempel Rosa Rugosa, eller Berberis. Eksisterende hekk gjøres tettere.

Styrets innstilling/kommentar:

Styret støtter intensjonen i forslaget, men mener at nødvendige tiltak er gjort. Ettersom andelseieren ikke er enig, ber vi generalforsamlingen avgjøre dette.

Styret ønsker å presisere at dets oppgave er å ta hensyn til både den *enkeltes* behov og behovene til *felleskapet*. Plenene er å regne som fellesarealer, og styret kan ikke *forby* noen å ferdes på disse. Vi kan kun gi *oppfordringer* om å ikke gjøre det, om vi av ulike grunner ser behov for det. Det vil derfor etter vår mening være feil å sperre av et fellesområde i sin helhet.

I tillegg til å skjerme beboere for noe innsyn, har styret vært opptatt av å ta vare på grøntarealet og unngå stier på plenene (fordi folk tar snarveier og ikke bruker gangstiene). Det ble derfor brukt 30 000 kroner av fellesmidlene og plantet hekker i fjor vår, som var ment som fysisk hindring. Det tar et par sesonger før en hekk gror til og blir en reell hindring. Vi mener derfor at man bør avvente før man gjør noe mer, da en tilsvarende kostnad må påregnes for mer beplantning. I tillegg kommer de årlige vedlikeholdskostnadene.

Samtidig vil vi uttrykke vår skuffelse over at beboere til tross for fysisk avsperring og nyplantet hekk krysser gjennom hekkene og ikke retter seg etter styrets oppfordringer. Vi vil fortsette å oppfordre til å benytte gangstiene, og håper flere innretter seg etter dette!

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder – ikke på valg:

Unni Dunér Trøen, Glassverket 42 H, Moss
(har flyttet, men ønsker å fortsette ut perioden hun er valgt for)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9B

Sigurd Salvesen Økern Torgvei 9D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9E

Arild Rebnord, Moss (fratrer etter eget ønske p.g.a flytting)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bianca Bes Økern Torgvei 9F

2. Randhir Kohli Økern Torgvei 9D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helder Fernandes Økern Torgvei 9F

Kristin Aasmundsen Økern Torgvei 9B

E. Som delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9E

Som vara for delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9B

Oslo, 26.04.2013

I valgkomitéen for Torgveien Borettslag,

Kristin Aasmundsen
Helder M. S. Fernandes

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i mai i fjor hatt spesielt fokus på følgende oppgaver:

- Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg
- Økonomi
- Fortsatt svakheter i det elektriske anlegget som medførte at Skanska måtte sørge for utbytting av komponenter i hovedfordelerskapet, samt jordfeil på utelysene som det har tatt tid å få rettet.
- Vannlekkasjer fra sentralvarmeanlegget: Alle koblingene fra hovedvannrørene til radiatorene i alle leilighetene og oppgangene ble skiftet/sveiset pga en svakhet som har medført vannlekkasjer både vinteren 2010/2011 og 2011/2012. Dette ble utført på forsommeren og høsten av Skanska og Sverre Hollie AS som en garantijobb.
- Grøntanlegg: Den praktiske overtagelsen av grønntanlegget ble gjort høsten 2011, og Hageform AS har driftet anlegget siden våren 2012. Vi er ikke fornøyd med hvordan grøntområdet ser ut, og har klaget til utbygger.
- Ulovlige bruksoverlatinger: Dette blir holdt under oppsikt og fulgt opp.
- Informasjon/kommunikasjon (inkl websider)
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS): Herunder branninstruks, vernerunder, avfallshåndtering og overvåking av gasjeanlegg og gjesteparkering
- Brannvarsleranlegget: Fuktproblemer på varmedetekterende kabler på balkongene som medfører feilvarsler. Dette blir fulgt opp.
- Selv om styreleder og ett styremedlem har flyttet i løpet av høsten, så har de ikke fratrudd sine posisjoner. Styret har fortsatt fungert svært godt sammen og har funnet en god oppgave-/arbeidsfordeling. Varamedlemmene har kunnet møte på styremøtene for å kjenne til styrets arbeid, oppgaver og rutiner.

Styrets leder og et styremedlem har hatt et møte med Skanska, OBOS og Hageform i forbindelse befaring av grønntanlegget, samt telefon og e-post korrespondanse.

Styreleder og nestleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2012 og beretningen.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 150 enkeltsaker til behandling. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer, følge opp påkjørsel av gasjeporten samt behandle klager og andre henvendelser fra andelseiere.

Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes husleie – er i stor grad relatert til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt gjelder dette gasjeporten, heisene og utearealene, som representerer de største kostnadene.

Det har blitt avdekket at OBOS har innkrevd kr 100 492 for borettslaget fra en andelseier urettmessig over tre år som borettslaget må betale tilbake. Dette medfører at vi har fått mindre å rutte med enn først budsjettert.

Et punkt som fortsatt irriterer og plager mange, er hensatt avfall i gasjeanlegget og rundt avfallspunktene! Styret vil derfor påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av

Renovasjonsetaten og blir derfor en utgiftspost. Problemet har også redusert kvaliteten på bomiljøet og gitt styret unødvendig arbeid.

Styret vil takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge våre oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og meldt fra når noe ikke er som det skal.

Styret avslutter regnskapsåret 2012 og går inn i neste styreperiode i god tro.

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.

Vaktmestertjeneste

OBOS Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale om driftstjenester. All kontakt med vaktmester skal skje gjennom styret. Vaktmester er ikke disponibel for private oppdrag.

Det er ikke registrert personskader eller -ulykker i borettslaget i 2012.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund, med individuelle strømmålere, samt målere på radiatorene og varmtvann.

Parkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 plasser for biler (hvorav 8 er plasser tilpasset for funksjonshemmede). Garasjeplassene er solgt til borettslagets andelseiere og plassene ble fordelt av utbygger. Det er også 5 plasser for scooter/moped i garasjen, som leies ut av styret for et år om gangen.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler kan bestilles ved å kontakte styret. Nøkler må bestilles skriftlig.

Skilt til postkasse bestilles hos Asker Produkter (se boligperm).

Endringer av navnelisten for callinganlegget ved inngangene meldes til styret.

Kabel-TV, telefon og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV-, telefoni- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget. I så tilfelle vil det kunne påløpe erstatningsansvar.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W. R. BERKLEY INS. NORWAY NUF med kundenummer 100798. 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 Crawford & Company AS, tlf 67 55 25 00 (døgnbemannet), ev. e-post ammra.bokhari@crawco.no eller mari.slettebo@crawco.no.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 30.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

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.