

Til andelseierne i Torgveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per 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 under 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 foran i dette heftet leveres i utfylt stand ved inngangen. Husk å ta med legitimasjon!

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torgveien Borettslag blir avholdt
tirsdag 10. mai 2016 kl 18.00 på Økern Torg, bygning 5.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Styret foreslår styreleder Unni Dunér Trøen
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det foreslås at de innleverte og opptalte registreringsblankettene og ev fullmakter godkjennes som stemmeberettigede.
- C) Valg av referent og minst én andelseier som protokollvitne
Som referent foreslås borettslagets forretningsfører. Som protokollvitner foreslår styret to av andelseierne som er til stede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og erklære møtet for lovlig innkalt og satt

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Godkjenning av Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Disponering av årsresultatet - styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar
- B) Andre godtgjørelser (revisjonshonorar)

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av husordensreglens § 3
- B) Forslag fra styret om endring av husordensreglens § 7
- C) Forslag fra styret om endring av husordensreglens § 8

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 13. april 2016
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen

Bjørn-Ove Indrøy

Lene Jacobsen

Johnny Tønsaker

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Dunér Trøen	Bispeluelia 9 A
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Lene Jacobsen	Økern Torgvei 9 A
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B
Varamedlem	Vegard Klevjer	Økern Torgvei 9 C
Varamedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 B

Til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Varadelegert	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

Valgkomiteen

Kristin Aasmundsen	Økern Torgvei 9 B
Ole K. Iversen	Økern Torgvei 9 E

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og to 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 terrasse 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 garasjelegget (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser for bil, fire plasser for moped/scooter, flere sykkelstativ og 178 boder), 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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 10 426 464.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 4 866 535.

Resultat

Årets resultat på kr 6 283 172 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 5 689 016 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 594 156.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1 214 722 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 100 000 til vedlikehold som omfatter et normalt driftsår for borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 19 832. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torgveien Borettslag. I tillegg har styret utvidet borettslagets forsikring til å omfatte skadedyr. Dette utgjør for 2016 kr 6 864.

Lån

Borettslaget har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente på 1,95 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil for 2016 utgjøre kr 169 292.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Driften i 2015 inkluderer en økning fra og med februar 2016 av felleskostnadene med ca 5 %, GET med 10 kr per mnd og garasjeleien med kr 5 per mnd per plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13. april 2016
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen /s/ Bjørn-Ove Indrøy /s/ Lene Jacobsen /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 6 283 172. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. april 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 313 174	779 735	1 313 174	1 214 722
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		6 283 172	7 586 434	634 484	1 113 984
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	17	-692 608	-592 659	0	0
Ekstraord. nedbetaling IN-ordningen	16	-5 689 016	-6 460 336	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-98 452	533 439	634 484	1 113 984
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 214 722	1 313 174	1 947 658	2 328 706
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 603 016	1 673 571		
Kortsiktig gjeld		-388 294	-360 397		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 214 722	1 313 174		

644 - TORGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 674 097	7 914 132	7 548 600	4 185 156
Innkrevde felleskostnader	2	4 736 678	4 509 516	4 736 400	6 014 844
Andre inntekter	3	15 689	163 571	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 426 464	12 587 219	12 285 000	10 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 816	-24 816	-24 816	-24 816
Styrehonorar	5	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 625	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-164 360	-136 968	-176 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-99 566	-10 104	-10 000	-10 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 200	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-1 129 625	-959 358	-1 000 000	-1 100 000
Forsikringer		-263 397	-250 351	-263 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-902 603	-764 880	-903 000	-918 000
Energi/fyring		-229 988	0	-225 000	-235 000
Kabel-/TV-anlegg		-970 470	-959 064	-988 000	-999 000
Andre driftskostnader	10	-863 634	-848 386	-900 000	-906 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 866 535	-4 171 751	-4 707 516	-4 862 016
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 559 929	8 415 468	7 577 484	5 337 984
Innbetalt andel fellesgjeld		5 689 016	6 460 336	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 248 945	14 875 804	7 577 484	5 337 984
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 827	32 152	25 000	10 000
Finanskostnader	12	-4 981 600	-7 321 522	-6 968 000	-4 234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 965 773	-7 289 370	-6 943 000	-4 224 000
ÅRSRESULTAT		6 283 172	7 586 434	634 484	1 113 984
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 283 172			

Torgveien Borettslag

BALANSE

EIENDELER

	Note	2015	2014
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	400 763 000	400 763 000
Tomt		32 000 000	32 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	432 763 000

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		8 004	9 768
Kortsiktige fordringer	14	134 660	69 767
Energiavregning	15	12 226	71 438
Driftskonto OBOS-banken		33 516	368 501
Skattetrekk OBOS-banken		100	0
Sparekonto OBOS-banken		0	25 023
Sparekonto OBOS-banken II		1 414 510	1 129 074
SUM OMLØPSMIDLER		1 603 016	1 673 571

SUM EIENDELER		434 366 016	434 436 571
----------------------	--	--------------------	--------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 176 x 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital	16	109 529 862	103 246 690
SUM EGENKAPITAL		110 409 862	104 126 690

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	193 928 660	200 310 284
Borettsinnskudd	18	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		323 567 860	329 949 484

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		307 796	313 720
Skyldig til offentlige myndigheter	19	151	0
Påløpte renter		22 847	34 566
Annen kortsiktig gjeld	20	57 500	12 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		388 294	360 397

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 366 016	434 436 571
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	426 727 005	432 763 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. april 2016
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen /s/ Bjørn-Ove Indrøy /s/ Lene Jacobsen /s/ Johnny Tønsaker /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 andelseierens side inntektsføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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	229 845
Felleskostnader	3 536 021
Kabel-TV	970 812
Regulering kapitalkostnader (IN) lån 2	-355 394
Kapitalkostnader (IN) lån 2	4 742 134
Regulering kapitalkostnader (IN)	-34 658
Kapitalkostnader (IN)	1 322 015
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-5 674 097
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 736 678

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Portåpner	600
Tilbakebetalinger	10 289
Parkering	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	15 689

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 2014/2015, og er på kr 176 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 719, jf. note 10.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-91 688
Andre konsulenthonorarer	-7 878
SUM KONSULENTHONORAR	-99 566

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 268
Drift/vedlikehold VVS	-1 823
Drift/vedlikehold elektro	-40 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-219 770
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-349 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-132 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 370
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 493
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 129 625

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-539 435
Renovasjonsavgift	-363 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-902 603

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 862
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 728
Driftsmateriell	-2 158
Lyspærer og sikringer	-21 061
Vaktmestertjenester	-315 401
Kameraovervåking	-28 135
Renhold ved firmaer	-356 774
Snørydding/gressklipping	-48 943
Andre tjenester	-21 604
Trykksaker	-1 654
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 719
Andre kontorkostnader	-14 709
Telefon, annet	-1 056
Porto	-10 397
Bankgebyr	-1 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-863 634

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 510
Andre renteinntekter	226
SUM FINANSINNTEKTER	15 827

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS-banken	-4 386 140
Renter lån OBOS-banken	-594 149
Gebyr OBOS-banken	-600
Gebyr OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-111
SUM FINANSKOSTNADER	-4 981 600

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris 2008/2009	400 763 000
SUM BYGNINGER	400 763 000

Tomten ble kjøpt i 2009 og har Gnr.123/bnr.701. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	134 660
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	134 660

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016 (gjelder ikke forskuddsbetalt forsikring som er betalt i 2015).

NOTE: 15

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 658 076
Techem	103 686
Fjernvarme	909 494
Strøm/nettleie	657 122
SUM ENERGIAVREGNING	12 226

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 370 717
Egenkapital fra IN tidligere år	99 824 343
Egenkapital fra IN 2015	5 689 016
Reduksjon EK fra IN	-2 354 214
SUM ANNEN EGENKAPITAL	109 529 862

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2009	-259 657 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	83 586 351
Nedbetalt i år, IN	4 974 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2015	-171 097 449

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2036.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-43 466 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 989 173
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	692 608
Nedbetalt tidligere, IN	16 237 992
Nedbetalt i år, IN	715 016
Restgjeld til banken pr.31.12.2015	-22 831 211

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-193 928 660

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	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/11-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2039	
4005		400
8009		650
1021		700
3013		1 050
4008		1 100
2013		1 500
5025		1 650
2027, 5024		1 700
3009, 8027		1 850
4001, 5002		1 900
5007		2 200
6008		2 250
5003		2 400
5014		2 450
2011		2 550
3005, 3011		2 600
1013, 2017, 2023		2 650
2029, 3003, 6003		2 700
2002, 3017, 3023, 4011		2 750
3029		2 800
5005, 5011		2 900
3002, 3008, 4002, 4023		2 950
2020, 4029		3 000
5017, 5023		3 050
3014, 3020		3 100
2008, 3026, 5029, 6021		3 150
5008, 7009		3 200
6002		3 250
4014, 4020		3 300
1027, 4026, 5020, 6030, 7008		3 350

Torgveien Borettslag

6014, 6020	3 450
3004	3 500
7014, 7020	3 550
7026	3 650
2016, 5026	3 750
2004	3 800
6026	3 850
2010	4 000
3015	4 100
2022	4 150
6018	4 200
2012	4 300
2024	4 350
2030, 3010	4 450
3018, 3022, 3024, 4022	4 500
2001, 6013, 6028	4 550
3028, 3030, 4028, 5009	4 600
2025, 4010, 5013	4 700
2006, 3012	4 750
2007	4 800
2019	4 900
3001, 5004, 5010	4 950
4009, 4025, 5016, 5022	5 100
5001	5 150
3025, 4007, 5021, 5028	5 200
4018	5 250
7007	5 300
2003, 2009, 4013, 4019, 4030	5 350
6001	5 400
2015, 6007	5 500
3021, 6019	5 600
4021, 5006, 5012	5 650
3027, 6025, 7019	5 750
6006	5 800
5030	5 850
7025	5 900
4015	6 000
6009	6 100
1003, 1025	6 200
7015, 7021	6 550
7003	6 600
7001	8 000
8025	8 300
6010	8 700
6016	8 900
8013, 8019	9 550

Torgveien Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008/2009	-129 639 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 639 200

NOTE: 19

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-151

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-57 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-57 500

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	193 928 660
Beregnete IN forpliktelser	103 159 145
TOTALT	426 727 005

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

Bygninger	400 763 000
Tomt	32 000 000
TOTALT	432 763 000

3. Godtgjørelser

A) Styrehonorar

Forslag: Styrehonoraret for 2015 holdes på samme nivå som tidligere, kr 176 000.

B) Andre godtgjørelser (revisjonshonorar)

Forslag: Revisjonshonoraret for 2015 settes til beløpet som er ført i regnskapet, kr 6 875.

4. Forslag

A) Forslag om endring av husordensreglenes §3, fremsatt av styret

Følgende avsnitt er foreslått som en tilføyelse sist i paragrafen:

§3 Bruk av uteområdene

(...)

Griller, varmelamper og andre varmekilder skal ikke stå inntil eller vende direkte mot innervegg/vindu på balkong, for å forhindre at varmedetekterende kabel/sensor utløser brannalarm.

Styrets begrunnelse: Lefdal har informert om at varmedetekterende kabler vil slå ut ved ca. 60 grader, derfor må beboerne være forsiktige med grill og annen varme på balkongene. Slår kabelen ut pga. varme så må den skiftes, noe som vil medføre en ekstra kostnad.

B) Forslag om endring av husordensreglenes §7, fremsatt av styret

Paragrafen skrives om:

§ 7 Søppel

Søppeldunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel skal være sortert i henhold til kommunens krav, og poser skal være grundig knyttet igjen. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne

Styrets begrunnelse: Paragrafen bør samsvare med kommunens krav til sortering til enhver tid, da det er varslet bøter til de som ikke følger disse.

C) Forslag om endring av husordensreglenes §8, fremsatt av styret

Nytt punkt 7 (gammelt punkt 7 vil bli punkt 8 og gammelt punkt 8 vil bli punkt 9).

§8 Brannforebygging

(...)

7. Det er ikke tillatt å koble ladbare biler til strømuttak i borettslaget som ikke er spesielt godkjent for dette formålet.

Styrets begrunnelse: Styret ønsker å redusere og tydeliggjøre brannfaren ved lading av el- og hybridbiler – etter at det har vært flere tilfeller der vanlige stikkontakter i garasjeanlegget har blitt benyttet til slik lading.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Unni Dunér Trøen Bispeluelia 9 A

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9 B

Lene Jacobsen Økern Torgvei 9 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sigurd Salvesen Økern Torgvei 9 B

2. Vegard Klevjer Økern Torgvei 9 C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9 E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomitéen for Torgveien Borettslag

Kristin Aasmundsen
Ole K. Iversen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i mai 2015 hatt spesielt fokus på følgende oppgaver:

1. Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
 - Løpende tilsyn og vedlikehold. Ut over regulært vedlikehold, har det blitt utført skifte av flere låssylindere til innganger.
 - Oppsigelse av renholdsavtale – nye renholdere fra medio august 2016
 - Oppfølging av serviceavtaler
 - Kontakt med og oppfølging av OTIS (heisleverandør)
 - Anskaffelse og utdeling av filtre til radiatorer
 - Oppfølging av godkjenning og montering av strømuttak til el-biler
 - Fulgt opp Lefdal etter service på el-anlegget og utskifting av defekte komponenter
 - Tett oppfølging av Techem vedr service på målere til varme og energi i leilighetene
 - Relativt mye kontakt med rørleggerfirma Sverre Hollie AS pga. tette inntaksfiltre og dårlig sirkulasjon på varmtvannet
2. Oppfølging av ute-/grøntanlegg:
 - Fått skiftet ut diverse planter og bekostet ekstra vanning og tilsyn
 - Fått tilført ekstra jord og sørget for lufting og gjødsling av plenen
 - Hekken ved innkjøringen til garasjen er erstattet med en ny
3. Oppfølging av garasje- og bodanlegg:
 - Sørget for garasjevask
 - Fjernet brannfarlige gjenstander etc
 - Skiftet ut lys i garasjen til LED lys med lang levetid etter hvert som de eksisterende armaturene slutter å virke
 - Kjøpt inn to nye sykkelstativ med til sammen 10 plasser nederst i garasjen
 - Fått overhaldt/sveiset to traller ved Kuben yrkesarena
4. Reklamasjoner:
 - Fuktproblemer på varmedetekterende kabler på balkongene, som medførte feilvarsler og brannvarsler, har vi jobbet spesielt med mot installatør. Alle boksene ble påstått skiftet med et eksemplar som tåler fukt, men det stemte ikke, så det blir gjort i 2016.
 - Fulgt opp vannlekkasje i garasjen (som ble meldt inn rettidig i 2014), og som har dukket opp igjen i 2016. Diskusjonen mellom OBOS og oss er ikke ferdig
5. Økonomi:
 - Jobbet mot banker for å få best mulig rente på felleslån
 - Fortsatt oppfølging og kvalitetssikring av Techem ved avregning av varmtvann, oppvarming og strøm
 - Oppfølging av Hafslund vedrørende avlesningsdata/faktura for fjernvarme (var feil)
6. Bruksoverlatinger:
 - Det er mottatt to søknader om bruksoverlating, der begge ble godkjent
 - Politianmeldt en andelseier som forfalsket borettslagets signatur og stempel for å bedrive ulovlig bruksoverlating. Borettslaget begjærte tvangssalg ved hjelp av adv. firma Ræder.
7. Informasjon/kommunikasjon:
 - Løpende oppdatering på websidene
 - Månedlige oppslag på tavler i oppgangene etter styremøter

8. Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Brannsikkerhet
- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering og rengjøring/vedlikehold av avfallsbrønner
- Overvåking av garasjeanlegg, boder og gjesteparkering med 9 kameraer

Styret har en veldig god oppgave-/arbeidsfordeling. Styrets leder har hatt e-post-korrespondanse med representant fra OBOS Nye Hjem i forbindelse med mulige reklamasjoner.

Styreleder og nestleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2015 og beretningen. Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 10 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 110 enkeltsaker til behandling, i tillegg til oppfølgingssaker. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer, behandle klager og andre henvendelser/bestillinger fra andelseiere. Representanter fra styret har på eget initiativ utført noe enkelt vedlikeholds- og ryddearbeid, og således spart borettslaget for kostnader.

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

Et punkt som dessverre er en gjenganger, er hensatt avfall i garasjeanlegget og rundt avfallspunktene! Styret vil derfor fortsatt påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av Renovasjonsetaten og blir derfor en utgiftspost. Problemet reduserer kvaliteten på bomiljøet og gir styret unødvendig arbeid.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge våre oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal!

Styret avslutter regnskapsåret 2015 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 de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, og alle leiligheter er levert med røykvarsler og brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for at utstyret er i orden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med kundenummer 101302. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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 Berkley på telefon 23 27 24 00 (etter kl 16.00 på alarmtelefon 67 55 25 00) eller e-post abokhari@wrberkley.com eller jvaag@wrberkley.com.

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.

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.

Parkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 plasser for biler (hvorav 8 er plasser tilpasset for funksjonshemmede, se for øvrig borettslagets vedtekter). Garasje plassene er solgt til borettslagets andelseiere og plassene ble fordelt av utbygger. Det er også fire 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 nettsiden/boligperm). Endringer i navnelisten for callinganlegget ved inngangene meldes til styret.

Kraft- og varmeleveranse til selskapets fellesanlegg

Borettslaget får levert kraft og fjernvarme fra Hafslund, med individuelle målere i hver leilighet for strøm, varme (på radiatorene) og varmtvann.

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, telefon og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV-, telefoni- og bredbåndstjenester. Alle beboere har derfor alle de tre nevnte tjenestene, som betales via felleskostnadene. Ved oppgradering av bredbånd eller ekstra TV-bokser gir Get rabatter. Spørsmål knyttet til disse tjenestene 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 dekslet 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del 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. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 per 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 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.

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 leietaker (se vedtektenes §4 punkt 2 for regler). 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.