

Til andelseierne i Torgveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016.

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

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torgveien Borettslag blir avholdt
tirsdag 9. mai 2017 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 2016

- A) Godkjenning av Årsberetning og regnskap for 2016

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektenes § 5
- B) Forslag fra andelseier om endring av vedtektenes § 8
- C) Forslag fra styret om nytt låssystem

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18.04.2017
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen Bjørn-Ove Indrøy Lene Jacobsen Johnny Tønsaker

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Dunér Trøen	Sloreåsen 12 B
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

Delegert 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 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torgveien Borettslag

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 garasjeanlegget, 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, 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 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 9 721 989.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 4 801 619.

Resultat

Årets resultat på kr 4 258 552 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 3 192 725 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 065 827.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 534 139 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er redusert med kr 2 941. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torgveien Borettslag.

Lån

Torgveien Borettslag 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. 1.1.2017)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 3 % for 2017.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 forutsetter ikke nye låneopptak.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18.04.2017
Styret i Torgveien Borettslag

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

Til Generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torgveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 258 552. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. april 2017

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 214 722	1 313 174	1 214 722	1 534 139
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 258 552	6 283 172	4 082 984	1 050 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-746 411	-692 608	0	760 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-3 192 725	-5 689 016	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		319 416	-98 452	4 082 984	290 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 534 139	1 214 722	5 297 706	1 824 239
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 232 563	1 603 016		
Kortsiktig gjeld		-698 424	-388 294		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 534 139	1 214 722		

TORGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 608 697	5 674 097	4 185 156	4 518 216
Innkrevde felleskostnader	2	5 021 419	4 736 678	6 014 844	5 290 784
Andre inntekter	3	91 873	15 689	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 721 989	10 426 464	10 200 000	9 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-24 816	-24 816	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-176 000	-176 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 875	0	-7 500
Forretningsførerhonorar		-169 290	-164 360	-176 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-293 296	-99 566	-12 000	-12 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 200	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-1 051 438	-1 129 625	-1 100 000	-1 100 000
Forsikringer		-279 306	-263 397	-275 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-917 206	-902 603	-918 000	-918 000
Energi/fyring	10	-7 833	-229 988	-235 000	-260 000
Kabel-/TV-anlegg		-991 777	-970 470	-999 000	-1 080 000
Andre driftskostnader	11	-820 948	-863 634	-906 000	-906 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 801 619	-4 866 535	-4 857 016	-5 001 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 920 370	5 559 929	5 342 984	4 807 100
Innbetalt andel fellesgjeld		3 192 725	5 689 016	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 113 095	11 248 945	5 342 984	4 807 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 743	15 827	9 000	5 000
Finanskostnader	13	-3 862 286	-4 981 600	-1 269 000	-3 762 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 854 543	-4 965 773	-1 260 000	-3 757 000
ÅRSRESULTAT		4 258 552	6 283 172	4 082 984	1 050 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 258 552			

Torgveien Borettslag

BALANSE

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	400 763 000	400 763 000
Tomt		32 000 000	32 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	432 763 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		950	8 004
Kortsiktige fordringer	15	83 913	134 660
Energiavregning	16	365 911	12 226
Driftskonto OBOS-banken		776 015	33 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	100
Sparekonto OBOS-banken II		1 005 773	1 414 510
SUM OMLØPSMIDLER		2 232 563	1 603 016
SUM EIENDELER		434 995 563	434 366 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Opptjent egenkapital	17	113 788 415	109 529 862
SUM EGENKAPITAL		114 668 415	110 409 862
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	189 989 524	193 928 660
Borettsinnskudd	19	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		319 628 724	323 567 860
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		678 178	307 796
Skyldig til offentlige myndigheter		0	151
Påløpte renter		20 246	22 847
Annen kortsiktig gjeld		0	57 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		698 424	388 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 995 563	434 366 016
Pantstillelse	20	426 727 005	426 727 005
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2017
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 regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

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 andelseiernes side inntektføres 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	236 615
Felleskostnader	3 793 344
Kabel-TV	991 460
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	-118 362
Kapitalkostnader (IN) lån 2	3 532 526
Reg.kapitalkostnader (IN)	-5 924
Kapitalkostnader (IN)	1 200 457
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 608 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 021 419

NOTE 3:

ANDRE INNTEKTER

Parkering	4 800
Portåpnere	1 850
Refusjon utlegg (fjerning av søppel, og refusjon for materialer)	3 408
Skadeoppgjør (se også note 7)	81 815
SUM ANDRE INNTEKTER	91 873

NOTE 4:

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2015/2016, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 4 045, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6:

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE 7:

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-279 800
Andre konsulenthonorarer	-13 496
SUM KONSULENTHONORAR	-293 296

Tilkjente saksomkostninger vedrørende tvistesak ca 200 000,- vil bli inntekstført i 2017

NOTE 8:

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-182 292
Drift/vedlikehold elektro	-48 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 015
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-312 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 353
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 651
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 710
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-37 492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 051 438

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 9:

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-528 617
Renovasjonsavgift	-388 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-917 206

NOTE 10:

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi, avvik avregning fjernvarme	7 579
Andre fyringskostnader	-15 411
SUM ENERGI / FYRING	-7 833

NOTE 11:

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 654
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 757
Lyspærer og sikringer	-26 232
Vaktmestertjenester	-328 020
Vakthold	-47 309
Renhold ved firmaer	-282 697
Snørydding/gressklipping	-49 903
Andre fremmede tjenester	-4 022
Kontor- og datarekvisita	-1 083
Kopieringsmaterieill	-951
Trykksaker	-1 879
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 045
Andre kontorkostnader	-17 593
Telefon, annet	-663
Porto	-9 547
Bank- og kortgebyr	-1 394
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-820 948

NOTE 12:

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 773
Andre renteinntekter	762
SUM FINANSINNTEKTER	7 743

NOTE 13:

FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS-banken	-3 413 564
Renter lån OBOS-banken	-447 522
Gebyr lån i OBOS-banken	-600
Gebyr lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-3 862 286

NOTE 14:

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 15:

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN	9 584
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	74 329
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	83 913

NOTE 16:

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 658 076
SUM INNTEKTER	-1 658 076

KOSTNADER

Techem	109 760
Strøm	790 587
Fjernvarme	1 123 026
SUM KOSTNADER	2 023 373

Uoppgjorte avregninger	614
------------------------	-----

SUM ENERGIAVREGNING	-365 911
----------------------------	-----------------

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 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 17:

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 296 561
Egenkapital fra IN tidligere år	88 577 304
Egenkapital fra IN 2016	3 192 725
Reduksjon EK fra IN	-278 175
SUM ANNEN EGENKAPITAL	113 788 415

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 18:

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2009	-43 466 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 681 781	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	746 411	
Nedbetalt tidligere, IN	16 953 008	
Nedbetalt i år, IN	541 725	
Restgjeld til banken pr.31.12.2016		-21 543 075

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2009	-259 657 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	88 560 351	
Nedbetalt i år, IN	2 651 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2016		-168 446 449

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2039.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-189 989 524
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 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 01/11-2039
4005		400
8009		650
1021		700
2013		750
3013		1 050
4008		1 150
5025		1 700
2027, 5024		1 750
3009, 4001, 8027		1 900
5002		1 950
5007		2 250
6008		2 300
5003		2 450
5014		2 550
2011		2 600
3005, 3011		2 650
2017, 2023		2 700
1013, 2029, 6003		2 750
2002, 3003, 3017, 3023		2 800
3029, 4011		2 850
3002, 3008, 4002, 4023, 5005, 5011		3 000
4029		3 050
2020		3 100
5017, 5023		3 150
3014, 3020, 5029, 6021		3 200
2008, 3026, 5008, 7009		3 250
4014, 4020, 6002		3 350
1027, 4026, 5020, 6030, 7008		3 450
6014		3 500
3004, 6020		3 550
7014, 7020		3 650
7026		3 700

Torgveien Borettslag

2016, 5026	3 800
2004, 6026	3 900
2010	4 100
3015	4 200
2022, 4015	4 250
5021, 6018	4 300
2012	4 400
2024, 6028	4 450
2030, 3010	4 550
3018, 3022, 3024, 4022	4 600
6013	4 650
3028, 3030, 4028, 5009	4 700
2025, 4010, 5013	4 800
2006, 3012	4 850
2007	4 900
2019	5 000
3001, 5004, 5010	5 050
4009, 4025, 5016, 5022	5 200
5001	5 250
3025, 5028	5 300
4007, 4018	5 350
7007	5 400
2003, 2009, 4013, 4019, 4030	5 450
6001	5 500
2015, 6007	5 600
3021, 6019	5 750
4021, 5006, 5012	5 800
3027, 6025	5 850
7019	5 900
5030, 6006	5 950
7025	6 000
6009	6 250
1025	6 300
1003	6 350
7003, 7015, 7021	6 700
7001	7 700
8025	8 450
6010	8 850
6016	9 100
8013, 8019	9 750

NOTE 19:

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20:

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	189 989 524
Beregnete IN forpliktelser	105 723 171
TOTALT	425 351 895

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

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

3. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar

Forslag: Styrehonoraret for 2016 holdes på samme beløp som i fjor, kr 200 000.

4. FORSLAG

A) Forslag om endring av vedtektenes §5, fremsatt av styret

Følgende tekst er foreslått som en tilføyelse sist i paragrafen, markert med understreking:

§5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen, samt alle sylindre, åpne-/lukkemekanismer og håndtak i verandadører, ytterdører og vinduer.

Styrets begrunnelse: Det er ikke praktisk gjennomførbart at styret skal ha ansvaret for vedlikehold der det er nødvendig med regelmessig tilgang til andelseieres leiligheter. Vedlikehold av de elementene som legges til, begrenser seg til å smøre/olje og skru til fester og skruer. Styret vil som i alle andre tilfeller være behjelpelige med å skaffe deler (på andelseiers regning) dersom noe går i stykker.

B) Forslag om endring av vedtektenes §8, fremsatt av Wenche Graneng i 4027

Det er foreslått en tilføyelse i 8-1 tredje avsnitt, markert med understreking:

§8-3 Styrets vedtak

(3) Styret skal velges blant andelseiere i borettslaget av generalforsamlingen.

Begrunnelse:

Det er bare andelseiere som har stemmerett, og alle styrets medlemmer skal ha det på generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret går imot forslaget. Andelseiere er de eneste som etter vedtektene har stemmerett. Medlemmer av styret som ikke er andelseiere har ikke stemmerett, men har møte- og talerett. En endring som beskrevet vil begrense muligheten for at samboere/ektefeller av andelseiere kan delta i styret, eller forhindre at kompetente ressurser som ikke bor i borettslaget kan velges inn i styret. Det er nødvendig med en overvekt av de fremmøtte stemmene for å bli valgt - uansett hvilken kandidat som er innstilt for valg. Dermed kan generalforsamlingen forkaste kandidater de ikke ønsker i styret uavhengig av bakgrunn og bosted.

C) Forslag fra styret om bytte av låssystem

Styret legger frem dette forslaget for generalforsamlingen, fordi kostnadsrammen på anskaffelsen går ut over styrets normale fullmakt i vedtektenes §8-3 (2), punkt 6.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å anskaffe elektronisk adgangskontroll til erstatning for mekaniske låser til hovedinngangsdører til blokkene, til/fra garasjelegg og bodganger for inntil kr 310.000,-.

Styrets redegjørelse:

Styret har registrert at beboere stadig hyppigere rapporterer om problemer med mekaniske låser til inngangsdørene til blokkene og garasjelegget. Til tross for tiltak i form av hyppigere vedlikehold

ser dette ut til å være et vedvarende problem. Når problemer oppstår er det til irritasjon for berørte beboere. I tillegg er mange nøkler på avveie.

Styret foreslår å bytte til elektroniske adgangsbrikker på hovedinngangsdører og på dører til/fra garasjelegger og bodganger. Fordelene med en slik løsning er at tapte brikker kan sperres, og nye brikker vil kunne leveres raskere og rimeligere enn dagens nøkler. Styret ønsker å gå for en løsning som benytter høy sikkerhet i brikker/adgangskort (f.eks. Mifare Desfire EV1). Postkasser, leilighetsdører og boder vil beholde dagens mekaniske låser/hengelåser. Andelseiere som eventuelt ønsker det vil kunne skifte ut til en tilsvarende løsning på inngangsdøren til sin leilighet for egen kostnad.

Styret er i avsluttende forhandlinger med to av de aktuelle tilbyderne som er forespurt. Pris er estimert til å være mellom 270 000,- og 310 000,-.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9 B

Lene Jacobsen Økern Torgvei 9 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Unni Dunér Trøen Sloreåsen 12 B

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9 E

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Vegard Klevjer Økern Torgvei 9 C

2. Jan Terje Rogneby Økern Torgvei 9 E

C. 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

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kristin Aasmundsen Økern Torgvei 9 B

Ole Kristian Iversen Økern Torgvei 9 E

I valgkomiteen for Torgveien Borettslag

Kristin Aasmundsen
Ole K. Iversen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i mai 2016 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 mange låssylindere til innganger og garasjeport
 - Startet kartlegging og evaluering av andre lås-løsninger til inngangsdørene
 - Oppfølging av nye renholdere som startet medio august
 - Oppfølging av serviceavtaler
 - 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 slitte komponenter, samt utskifting av lys i garasjen til LED lys etter hvert som de går.
 - Utskifting av utelamper etter hærverk
 - Tett oppfølging av service på målere til varme og energi i leilighetene
 - Mye kontakt med rørleggerfirma Sverre Hollie AS pga. delvis tette inntaksfiltre og dårlig vanntrykk og varmtvann
 - Startet prosess for utskifting av garasjeport
2. Oppfølging av ute-/grøntanlegg:
 - Fått skiftet ut diverse planter og bekostet ekstra vanning og tilsyn. Nytt i fjor var bl.a planting av vår- og høstblomster i kassene.
 - Vannlekkasje i garasjen ved K blokken som medførte at vi måtte grave opp og legge ny membran ved sydvest-hjørnet av K-blokken
 - Hærverk på utelamper
3. Reklamasjoner:
 - Fuktproblemer på varmedetekterende kabler på balkongene som medførte feilvarsler og brannvarsler har vi jobbet spesielt med mot utbygger. Alle boksene og kablene skal omsider være beskyttet mot fuktproblemer
4. Økonomi:
 - Fortsatt oppfølging og kvalitetssikring av Techem ved avregning
 - Forsikringspremien har vi forhandlet litt ned
5. Bruksoverlatinger:
 - Det er mottatt tre søknader om bruksoverlating, der alle ble godkjent
6. Tvangssalg:
 - Borettslaget nektet en overdragelse av en andel til nærstående og styregodkjenning av vedkommende i 2015. Vi begjærte deretter tvangssalg av andelen med hjelp av adv. firma Ræder. Styreleder møtte i retten i november i 2016 som partsvitne for borettslaget, og saken gikk over to dager. Borettslaget vant på alle punkter, men fikk dessverre ikke dekket alle kostnadene ved saken. Mesteparten ble allikevel dekket opp ved hjelp av en utbetaling fra forsikringsselskapet
7. Informasjon/kommunikasjon
 - Jobbet med nye webløsninger
 - Månedlige oppslag på tavler i oppgangene etter styremøter
 - Informasjonsskriv om viktige saker distribuert i postkassene
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 god oppgave-/arbeidsfordeling.

Styreleder og nestleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører. Vår forretningsfører siden oppstarten, Carl Fredrik Arntzen, sluttet i OBOS og begynte i ny jobb i et annet firma 1. mars. Etter en overgangsperiode fikk vi ny fast forretningsfører fra 1. mai. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2016 og beretningen.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 90 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 garasjelegget 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 2016 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, 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 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). Garasjeplassene 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. Den enkelte andelseier kan IKKE selv velge eller bestille leverandør.

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 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.

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 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.