

Til andelseierne i Torgveien Borettslag:

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. mai 2018 kl. 18.00 på Refstad Skole!

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 8.mai 2018 kl. 18.00 på Refstad Skole.

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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som referent foreslås borettslagets forretningsfører. Som protokollvitner foreslår styret andelseier(e) 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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke innkommet noen forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11. april 2018
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen Bjørn-Ove Indrøy Vegard Klevjer Johnny Tønsaker

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Dunér Trøen	Støreåsen 12 B
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Vegard Klevjer	Økern Torgvei 9 C
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B
Varamedlem	Jan Terje Rogneby	Økern Torgvei 9 E
Varamedlem	Trine Weholdt Tømte	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 Kristian Iversen	Økern Torgvei 9 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. 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 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 (borett) 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 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 9 917 545.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 5 500 234.

Resultat

Årets resultat på kr 6 016 687 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 5 175 688 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 840 999.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 1 634 350 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med 260 000 kr i energikostnader for 2018.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 vil endre seg noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % 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 1,85 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsfører honoraret til OBOS har økt med 2,5 % fra 01.01.2018.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2018.

De økte felleskostnadene i 2018 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Driften i 2018 forutsetter ingen nye låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Torgveiens årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 016 687. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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. 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 registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 13. april 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

**TORGVEIEN BORETTSLAG
ORG. NR. 993 154 636 - KUNDENR. 644**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 534 139	1 214 722	1 534 139	1 634 350
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 016 687	4 258 552	1 179 984	4 492 188
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-740 787	-746 411	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-5 175 688	-3 192 725	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		100 212	319 416	1 179 984	4 492 188
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 634 350	1 534 139	2 714 123	6 126 538

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 797 352	2 232 563
Kortsiktig gjeld		-1 163 001	-698 424
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 634 350	1 534 139

TORGVEIEN BORETTSLAG
ORG. NR. 993 154 636 - KUNDENR. 644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 322 969	4 608 697	4 518 216	4 208 328
Innkrevde felleskostnader	2	5 387 413	5 021 419	5 290 784	7 666 672
Andre inntekter	3	207 163	91 873	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 917 545	9 721 989	9 809 000	11 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-24 816	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-176 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 125	0	-7 350
Forretningsførerhonorar		-173 520	-169 290	-180 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-18 684	-293 296	-12 000	-10 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 200	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-1 752 689	-1 051 438	-1 100 000	-1 300 000
Forsikringer		-272 371	-279 306	-275 000	-283 000
Kommunale avgifter	9	-917 728	-917 206	-918 000	-986 000
Energi/fyring		-254 153	-7 833	-235 000	-260 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 073 596	-991 777	-1 010 000	-1 144 412
Andre driftskostnader	10	-766 843	-820 948	-906 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 500 234	-4 801 619	-4 872 016	-5 231 162
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 417 311	4 920 370	4 936 984	6 643 838
Innbetalt andel fellesgjeld		5 175 688	3 192 725	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 592 999	8 113 095	4 936 984	6 643 838
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 693	7 743	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-3 583 005	-3 862 286	-3 762 000	-3 462 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 576 312	-3 854 543	-3 757 000	-3 457 000
ÅRSRESULTAT		6 016 687	4 258 552	1 179 984	3 186 838
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 016 687			

TORGVEIEN BORETTSLAG
ORG. NR. 993 154 636 - KUNDENR. 644

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
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		0	950
Kortsiktige fordringer	14	338 375	83 913
Energiavregning	15	404 576	365 911
Driftskonto OBOS-banken		943 440	776 015
Sparekonto OBOS-banken II		1 110 959	1 005 773
SUM OMLØPSMIDLER		2 797 352	2 232 563
SUM EIENDELER		435 560 352	434 995 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital	16	119 805 101	113 788 415
SUM EGENKAPITAL		120 685 101	114 668 415
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	184 073 049	189 989 524
Borettsinnskudd	18	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		313 712 249	319 628 724
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		801 180	678 178
Påløpte renter		298 648	20 246
Påløpte avdrag		63 173	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 163 001	698 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		435 560 352	434 995 563

Torgveien Borettslag

	19		
Pantstillelse		426 727 005	426 727 005
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2018,
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Vegard Klevjer /s/

Johnny Tønsaker /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. 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

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 andelseierne 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	236 305
Eiendomsskatt	412
Felleskostnader	4 090 884
Kabel-TV	1 059 812
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	-79 544
Kapitalkostnader (IN) lån 2	3 263 364
Reg.kapitalkostnader (IN)	-1 867
Kapitalkostnader (IN)	1 141 016
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 322 969
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 387 413

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon utlegg til advokat	200 288
Refusjon etter fjerning av radiator	875
Annet	1 200
Parkering	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	207 163

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 2016/2017, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 377
OBOS	-7 307
SUM KONSULENTHONORAR	-18 684

Torgveien Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Installasjon av Smartair adgangskontroll -275 831

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -275 831

VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -355 511

Drift/vedlikehold VVS -2 655

Drift/vedlikehold elektro -102 519

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -180 449

Drift/vedlikehold fellesanlegg -7 736

Drift/vedlikehold heisanlegg -384 495

Drift/vedlikehold brannsikring -156 821

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -114 290

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -135 247

Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg -37 135

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 752 689

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -522

Vann- og avløpsavgift -528 617

Renovasjonsavgift -388 590

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -917 728

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -16 315

Skadedyrarbeid/soppkontroll -22 473

Diverse leiekostnader/leasing -4 688

Lyspærer og sikringer -7 534

Vaktmestertjenester -337 856

Vakthold -19 696

Renhold ved firmaer -185 735

Snørydding/gressklipping -50 651

Andre fremmede tjenester -89 243

Trykksaker -2 209

Møter, kurs, oppdateringer mv. -3 950

Andre kontorkostnader -16 997

Telefon, annet -736

Porto -7 190

Bank- og kortgebyr -1 568

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -766 843

Torgveien Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 507
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 186
SUM FINANSINNTEKTER	6 693

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS-banken	-3 183 270
Renter lån OBOS-banken	-397 812
Gebyr lån OBOS-banken	-550
Gebyr lån OBOS-banken	-550
Renter på leverandørgjeld	-823
SUM FINANSKOSTNADER	-3 583 005

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2008/2009	400 763 000
SUM BYGNINGER	400 763 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.123/bnr.701

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	10 800
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	327 575

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER **338 375**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018 (unntatt forsikringspremie som gjelder 2018, men er betalt i 2017).

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 770 608
SUM INNTEKTER	-1 770 608

KOSTNADER

Gebyr Techem	122 217
Fjernvarme	1 171 038
Strøm	880 905
SUM KOSTNADER	2 174 160

Uoppgjorte avregninger 1 025

SUM ENERGIAVREGNING

404 576

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	9 681 808
Egenkapital fra IN tidligere år	108 706 084
Egenkapital fra IN 2017	5 175 688
Reduksjon EK fra IN	-3 758 479
SUM ANNEN EGENKAPITAL	119 805 101

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 Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-259 657 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	91 211 351	
Nedbetalt i år, IN	4 371 142	
Restgjeld til banken pr.31.12.2017		-164 075 307

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,85 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2009	-43 466 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 428 192
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	740 787
Nedbetalt tidligere, IN	17 494 733
Nedbetalt i år, IN	804 546

Torgveien Borettslag

Restgjeld til banken pr.31.12.2017

-19 997 742

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-184 073 049

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. Estimert 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, 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
3013		1 050
4008		1 150
3009		1 400
5025		1 700
2027, 5024		1 750
8027		1 900
4001, 5002		1 950
5007		2 250
6008		2 350
5003		2 450
5014		2 550
2011		2 600
3005, 3011		2 700
1013, 2017, 2023		2 750
2002, 2029, 3003, 6003		2 800
3017, 3023, 4011		2 850
3029		2 900
5005, 5011		3 000
3002, 3008, 4002, 4023		3 050
2020, 4029		3 100
5017, 5023		3 150
3014, 3020		3 200
5029, 6021		3 250

Torgveien Borettslag

2008, 3026, 5008, 7009	3 300
4014, 4020, 6002	3 400
4026, 7008	3 450
1027, 5020, 6030	3 500
6014, 6020	3 550
3004	3 600
7014, 7020	3 650
7026	3 750
2016, 5026	3 850
2010, 5021	4 100
3015	4 250
2022, 4015	4 300
6018	4 350
2012	4 450
2024, 6028	4 500
2030, 3010	4 600
3018, 3022, 3024, 4022	4 650
6013	4 700
3028, 3030, 4028, 5009	4 750
2025, 4010, 5013	4 850
2006, 3012	4 900
2007	4 950
2019, 3001, 5004, 5010	5 100
4025, 5016, 5022	5 250
4009	5 300
3025, 4021, 5001, 5028	5 350
4007, 4018	5 400
7007	5 450
4013, 4019, 4030	5 500
2003, 2009, 6001	5 550
6007	5 650
2015	5 700
3021, 6019	5 800
5006	5 850
3027, 6025	5 950
6006	6 000
5030, 7025	6 050
6009	6 300
1003, 1025, 7001	6 400
7003, 7015, 7021	6 800
8025	8 550
6010	8 950
6016	9 200
8013, 8019	9 850

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008/2009

-129 639 200

SUM BORETTSINNSKUDD

-129 639 200

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	184 073 049
Påløpte avdrag	63 173
Beregnete IN forpliktelser	110 123 293
TOTALT	423 898 715

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

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

3. GODTGJØRELSER

Forslag: Styrehonoraret for 2018 holdes på samme nivå som tidligere, kr 200 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke innkommet forslag.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i mai 2017 hatt spesielt fokus på følgende oppgaver:

- Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
 - Løpende tilsyn og vedlikehold
 - Skiftet lås-løsninger til inngangsdørene til oppganger, bodganger og garasje og delt ut tre nøkkelbrikker til hver andel
 - Skiltet om på gjesteparkeringen for å unngå misbruk av plassen, og delt ut parkeringsbevis
 - Skjeggkreproblem som ble avslått som forsikrings sak, siden det ble konkludert med at de må ha vært tilstedeværende mye lengre enn forsikringsavtalen med selskapet
 - 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
 - Tett oppfølging av service på målere til varme og energi i leilighetene
 - Vannlekkasje fra taket i A blokken til leilighet under (hele taket må tekkes om og leiligheten må utbedres når det er helt tørt)
 - Service og utskifting av garasjeport
- Oppfølging av ute-/grøntanlegg:
 - Fått skiftet ut diverse planter og bekostet ekstra vanning og tilsyn
 - Skiftet utelamper med led-lamper på hjørnene av bygg etter hærverk
 - Fulgt opp skifte av nye lamper som også ble utsatt for hærverk
 - Mye kontakt med leverandør i forbindelse med klager i forbindelse med svært dårlig oppfølging på brøyting og strøying vinteren 2017/2018
- Økonomi:
 - Kontroll av fakturaer og kreditnotaer (det er forbausende mye feilfakturering)
 - Oppfølging av energiavregning
 - Tegnet ny grøntområdeavtale fra våren 2018
 - Tegnet ny vaktmesteravtale som trer i kraft fra 15. september 2018
 - Skiftet forsikringsselskap til If
 - Ny betalingsløsning for småkjøp, som sparer utgifter til fakturering
 - Etter rettsaken som vi vant ovenfor en andelseier og salg av leilighet primo 2017, så ble mye dekket opp ved hjelp av en utbetaling fra forsikringsselskapet. Med bakgrunn i av at vi vant saken og ble tilkjent saksomkostninger, måtte vi tilbakebetale utbetalingen fra forsikringsselskapet
 - Vi nektet eiendomsmegler som solgte leiligheten å utbetale en sum på kr 11 377,- til tidligere eier, og disse pengene er satt på en deponikonto hos

Norges Bank, som ikke kan utbetales til noen av partene uten gjensidig enighet

- Bruksoverlatinger:
 - Det er mottatt to søknader om bruksoverlating, der begge ble godkjent
- Informasjon/kommunikasjon
 - Månedlige oppslag på tavler i oppgangene etter styremøter
 - Informasjonsskriv om viktige saker distribuert i postkassene
 - Jevnlig oppdatering av websider
- 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. Etter en kort periode med ny forretningsfører fra 1. mai, så kom Carl Fredrik Arntzen tilbake. Han fikk deretter ny jobb innen OBOS, og Oda Kristin Borgesen overtok som forretningsfører fra 5. mars 2018. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2017. Styret har hatt deltakere på kurs i styrearbeid og styreseminar hos OBOS.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har hatt nær 100 enkeltsaker til behandling, i tillegg til oppfølgingssaker. Andre tidkrevende saker, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å behandle klager, bestillinger og andre henvendelser fra andelseiere/beboere. Styret har tatt i bruk en ny SMS-løsning for varsling av beboere og en web-løsning for innbetalinger fra beboere for å lette dette arbeidet.

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 2017 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1449115. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Er grov uaktsomhet utvist kan andelseier måtte dekke skaden selv.

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

Vaktmestertjeneste

Coor AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget frem til 15. september 2018 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 og adgangsbrikker bestilles ved å kontakte styret. Nøkler må bestilles skriftlig. Skilt til postkasse bestilles hos Asker Produkter (se nettsiden/boligperm). Endringer i navnelisten for dørtelefon-/callinganlegget ved inngangene meldes til styret

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging 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 leiligheten er monter med røykvarsler og brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for at utstyret er i orden. Det er ikke tillatt å demontere eller koble ut røykvarsler som er seriekoblet i borettslagets varslingsanlegg!

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 og felles elektrisk anlegg. 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 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 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 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. 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 22 86 55 00.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer ekstra TV-kanaler. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller 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.