

Til andelseierne i Øvre Veitvet Borettslag

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 Øvre Veitvet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag
avholdes mandag 8. mai 2017 kl. 18:00 på Bjerke videregående skole, Statsråds
Mathiesens vei 25**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Thomas Ødegaard

- A) Et av styrets medlemmer får rollen som teknisk kontaktperson, med ansvar for å koordinere service på teknisk utstyr i borettslaget. Se vedlegg

Forslag fra styret

- B) Forbud for parabolantenner Se vedlegg
- C) Kompensasjon til andelseiere som nylig har pusset opp bad Se vedlegg
- D) Honorar til byggekomite Se vedlegg
- E) Trær på balkongsiden av Veitvetstubben 6D Se vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 30.03.2017

Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen Rustbakken/s/

Erik Stenrud/s/

David Khader Azar/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Jenssen Rustbakken	Veitvetstubben 8 A
Nestleder	Erik Stenrud	Veitvetstubben 6 B
Styremedlem	David Khader Azar	Veitvetstubben 10 C
Styremedlem	Karin Eikebø	Veitvetstubben 4 C
Styremedlem	Knut-Henrik Johansen	Veitvetstubben 5
Varamedlem	Knut Arvid Andersen	Veitvetstubben 6 C
Varamedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Varamedlem	Jan Hallangen	Veitvetstubben 1 D

Valgkomiteen

Mona Bævre	Veitvetstubben 10 A
John Asle Ormset	Veitvetstubben 1 E
Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Veitvet Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Øvre Veitvet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Veitvetstubben 1-8

Veitvetstubben 10

Veitvetveien 7 A-C

Gårds- og bruksnummer: 89 / 24

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.

Øvre Veitvet Borettslag har ingen ansatte. Styret anser arbeidsmiljøet som godt, det har ikke vært rapportert noen personskade som har medført sykefravær i løpet av året.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 17 styremøter i perioden 2016, samt over 25 særmøter og behandlet mer enn 200 saker.

Utført vedlikehold/oppgradering

- Malt tak og trevegger på alle balkonger
- Reparert trappeneser i alle oppganger
- Malt alle oppganger samt byttet støydempende himlingsplater
- Limt løse balkongglass
- Etablert 4 ladestasjoner for EI-biler
- Pusset opp fellesvaskeriet i Veitvetstubben 3/5
- Gjennomført kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater i leilighetene og fellesområdet. Dette er utført av Norsk Brannvern AS.
- Gjennomført service av alle garasjeportene
- Opprydning av sykkelboder og kjellergang

Vi har hatt komprimatorbil i 2016. Denne ordningen er under vurdering siden det er så få andelseiere som er med og kaster sitt avfall i komprimatorbilen. Vaktmester har i tillegg fjernet hensatt avfall fra fellesarealet. Dette medfører ekstrakostnader for borettslaget. Styret henstiller alle andelseiere om å ikke hensette avfall og gjenstander i fellesarealer.

Vi minner om at avfall også kan kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon og at alle el-forretninger er pliktige å ta imot defekte el-artikler. Det er også et returpunkt for farlig avfall ved bensinstasjonen på Linderud.

Vaktmestertjenester

Styret har avtale om vaktmestertjenester med Laffens drift- og vedlikehold. Avtalen er pålydende 22,5 timer pr. uke. Vaktmester skal arbeide i borettslaget en fast dag pr. uke. Vaktmester kontaktes for mindre saker på telefon 918 70 872 og post@laffens.no. Andre henvendelser/klager skal sendes skriftlig til styret via mail eller brev.

Snøbrøyting

Snøbrøyting og strøing på de store arealene utføres av Frode Grans Service AS. Vaktmesteren sørger for brøyting og strøing av inngangspartiene.

Brannslukkere og røykvarslere

Brannslukkerne tåler ikke frost og må oppbevares inne i leiligheten. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig. Minimum to røykvarslere skal være montert i alle leilighetene. Røykvarslerne skal være plassert i taket og 0,5 m fra vegg. Beboer må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative. Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern AS. Avtalen innebærer årlig kontroll av røykvarslere og brannsluknings - apparat i alle leilighetene og fellesområdene, samt gi råd til beboere ved behov. De skifter også batterier i røykvarslere i leilighetene og fellesområdene.

Gjennomførte prosjekter 2016

Blomsterbed og grøntarealet

Borettslaget har en 3-årig avtale med Tronslien AS for vedlikehold av grøntarealene. Tronslien AS har fjernet døde busker/blomster og erstattet disse med nye og friske.

Oppussing av oppgangene

Borettslaget har engasjert Regnbuen Malermesterbedrift AS til å male oppgangene og bytte ut himlingsplater. Skader på vegg samt trappeneser ble også reparert. Nye oppslagstavler er satt opp. Det er også byttet ut skadede og manglende plastløpere på gelender.

Oppussing av fellesvaskeri i Veitvetstubben 3/5

Fellesvaskeriet i Veitvetstubben 3/5 var i dårlig forfatning, og trengte en oppussing. Vegger, gulv og tak er nymalt. Vi har også gått til innkjøp av ny reservasjonstavle. Arbeidet er i hovedsak utført av Laffens drift- og vedlikehold, uten at det medførte store kostnader for borettslaget.

Etablering av ladestasjoner for EI-biler

Styret har fulgt opp vedtaket fra forrige generalforsamling og etablert 4 ladestasjoner for EI-biler. Plassene ligger bak Veitvetstubben 2, og er fordelt etter ventelister. Plassene ble tatt i bruk 1.1.2017.

Pågående prosjekter 2017:

Prosjekt utskifting av soil- og hovedvannrør samt våtromsrehabilitering

Ekstraordinær generalforsamling 24. januar 2017 har gitt styret mandat til å gjennomføre utskifting av alle vann- og avløpsrør til alle leiligheter. Dette medfører også at alle bad må rehabiliteres. Det vil bli kalt inn til flere informasjonsmøter i tiden fremover. Styret har valgt USBL til å kontrahere entreprenør samt være prosjektleder i byggeperioden. Planen er så langt å starte byggearbeidet ved årsskiftet 2017/2018.

Utvidelse av ladestasjoner for EI- biler

Det er etablert 4 ladestasjoner, og styret vil vurdere om ordningen skal utvides til flere parkeringsplasser.

Vi har i tillegg tatt kontakt med kommunen med innspill om etablering av offentlige ladestasjoner langs Veitvetstubben.

Vedlikeholdsplan

OBOS Prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsplan på oppdrag fra styret.

Aktuelle arbeider for årene fremover

- Universell og aldersvennlig utforming av inngangsparti
- Pusse opp inngangsparti (utvendig)
- Drenering av grunnen rundt blokkene
- Strømkurser og ledningsnett til fellesområdet
- Belysning i fellesområder i kjellerne
- Oppussing av vaskeriene

- Maling av kjellergulv og vegger i sykkelboder
- Innvendig rørfornyning av hovedledning for vann og avløp
- Ventilasjon på takene
- Vannproblemer på balkonger
- Opprette velrom i et eksisterende bomberom
- Nye låssystemer i fellesområdet
- Nye pollettautomater til fellesvaskeriene

Retningslinjer for styrets arbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrets arbeid. Hensikten er å etablere gode retningslinjer for å ivareta en kontinuitet og integritet i styrets behandling av pågående saker.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 10 032 095,-.

Dette er kr 1 905,- lavere enn budsjettet og skyldes tomme leieforhold.

Andre inntekter på kr 52 017,- består i hovedsak av inntekter fra vaskeri, refusjon fra andelseier vedrørende utlegg borettslaget har hatt samt tomteleie for parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 9 105 622,-.

Dette er kr 384 752,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til maling/oppussing av oppganger på ca. kr 207 000,- samt at renholdstjenester og snørydding ble ca. kr 94 000,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 440 749,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 2 085 923,- 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.

Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større rehabiliteringskostnader i år. Men borettslaget har vedtatt å gjennomføre en utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av badene og kostnadene for denne rehabilitering vil bli lånefinansiert i sin helhet. Oppstart forventes høsten 2017 med ferdigstilling våren 2019.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 30 434. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Veitvet Borettslag.

Lån

Øvre Veitvet Borettslag har fire annuitetslån, ett i Husbanken dette lånet har fastrente frem til 2021 og tre lån gjennom OBOS Banken, hvorav to er i Eika Boligkreditt AS alle disse lånene har flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Borettslaget forventer å ta opp nytt lån i år for finansiering av planlagt rehabilitering av vannrør og bad, nytt låneopptak er estimert til ca 48 mnok.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2017. Men fordi borettslaget tar opp lån til rehabiliteringen vil felleskostnaden øke med ca. 20 % fra 1. juli.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 30.03.2017
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen Rustbakken/s/

Erik Stenrud/s/

David Khader Azar/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Til Generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Veitvet Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 440 749. 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 dekning av tap 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, 4. 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-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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 565 274	5 119 801	4 565 274	2 085 923
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-440 749	1 516 196	-243 870	3 128 424
Tilbakeføring av avskrivning	14	67 237	57 347	25 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-276 917	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 105 839	-1 851 153	-2 063 430	-2 163 205
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 479 351	-554 527	-2 282 300	965 219
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 085 923	4 565 274	2 282 974	3 051 142
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 614 934	6 169 123		
Kortsiktig gjeld		-1 529 011	-1 603 849		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 085 923	4 565 274		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 980 078	9 967 448	9 986 000	10 027 000
Andre inntekter	3	52 017	69 128	48 000	42 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 032 095	10 036 576	10 034 000	10 069 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 469	-42 479	-31 020	-32 345
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-67 237	-57 347	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 875	-8 100	-8 200
Forretningsførerhonorar		-192 795	-190 275	-195 050	-198 240
Konsulenthonorar	7	-18 651	-25 855	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 069 666	-2 141 638	-3 835 000	-595 000
Forsikringer		-639 648	-596 749	-632 500	-666 500
Festeavgift		-260 291	-260 291	-261 000	-260 300
Kommunale avgifter	9	-1 296 522	-1 273 636	-1 293 500	-1 295 791
Energi/fyring		-110 938	-82 353	-93 000	-105 000
Kabel-/TV-anlegg		-700 197	-653 428	-698 100	-710 700
Andre driftskostnader	10	-1 487 083	-1 466 177	-1 403 600	-1 400 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 105 622	-7 018 104	-8 720 870	-5 517 576
DRIFTSRESULTAT		926 473	3 018 472	1 313 130	4 551 424
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	109 828	150 105	11 000	0
Finanskostnader	12	-1 477 050	-1 652 381	-1 568 000	-1 423 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 367 222	-1 502 276	-1 557 000	-1 423 000
ÅRSRESULTAT		-440 749	1 516 196	-243 870	3 128 424
Overføringer:					
Udekket tap		440 749			
Reduksjon udekket tap			1 516 196		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	14	254 117	321 354
SUM ANLEGGSMIDLER		7 901 237	7 968 474
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90 623	50 901
Kundefordringer	15	0	9 050
Kortsiktige fordringer	16	36 771	38 160
Driftskonto OBOS-banken		1 329 310	1 634 957
Skattetrekkkonto OBOS-banken		371	176
Sparekonto OBOS-banken		2 157 859	4 435 879
SUM OMLØPSMIDLER		3 614 934	6 169 123
SUM EIENDELER		11 516 171	14 137 598
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	17	-41 101 793	-40 661 044
SUM EGENKAPITAL		-41 079 393	-40 638 644

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	44 321 713	46 427 552
Borettsinnskudd	19	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	20	5 571 081	5 571 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 066 554	53 172 393

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		181 980	281 891
Leverandørgjeld		331 104	309 815
Skyldig til offentlige myndigheter	21	693	307
Påløpte renter		434 857	459 667
Påløpte avdrag		570 742	551 744
Annen kortsiktig gjeld	22	9 634	424
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 529 011	1 603 849

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**11 516 171****14 137 598**

Pantstillelse	23	59 229 481	59 229 481
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2017,
 STYRET I ØVRE VEITVET BORETTSLAG

Frode Jenssen Rustbakken/s/

David Khader Azar/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Erik Stenrud/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 381 120
Parkeringsleie	106 800
Garasjeleie	414 000
Eiendomsskatt	730
Leie, fra utleieleilighet	125 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 028 158

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 880
Parkeringsleie	-1 200
Garasjeleie	-5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 980 078

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	40 100
Opprydding reskontro	2 772
Tomteleie parkering, Veitvetveien 1-5 SE	1 000
Salg av nøkler	1 600
Diverse	904
Korrigeringer på reskontro	986
Refusjon vannskaden	4 655
SUM ANDRE INNTEKTER	52 017

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-1 689
Påløpte feriepengar	-172
Arbeidsgiveravgift	-32 608
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 469

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 220 000
I tillegg har styret fått dekket styreseminar/middag for kr 36 236, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 651
SUM KONSULENTHONORAR	-18 651

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-199 798
Regnbuen Malermesterbedrift	-3 017 750

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 217 548

Drift/vedlikehold bygninger	-97 691
Drift/vedlikehold VVS	-69 029
Drift/vedlikehold elektro	-219 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-234 796
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 883
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 609
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 797
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 069 666

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-730
Vann- og avløpsavgift	-775 741
Feieavgift	-34 580
Renovasjonsavgift	-485 470

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 296 522

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 143
Driftsmateriell	-17 596
Lyspærer og sikringer	-20 457
Vaktmestertjenester	-739 228
Vakthold	-38 760
Renhold ved firmaer	-403 080
Snørydding/gressklipping	-84 255
Andre fremmede tjenester	-1 935
Kontor- og datarekvisita	-909
Trykksaker	-544
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 531
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 236
Andre kontorkostnader	-18 288
Telefon u/mva	-9 400
Telefon, annet	-142
Porto	-13 121
Reisekostnader	-490
Gaver	-1 500
Bankgebyr	-4 554
Velferdskostnader	-2 660
Konstaterte tap	-1 647
Avsetning tap på fordringer	-7 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 487 083

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 980
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 403
Kundeutbytte Gjensidige	80 623
SUM FINANSINNTEKTER	109 828

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1 Eika Boligkreditt AS	-24 222
Renter lån 2 Eika Boligkreditt AS lån 2	-108 822
Renter lån Husbanken	-1 053 512
Renter lån OBOS	-288 634
Gebyr lån 1 Eika Boligkreditt AS	-600
Gebyr lån 2 Eika Boligkreditt AS	-600
Gebyr lån Husbanken	-60
Gebyr lån OBOS	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-1 477 050

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	7 322 120
---------------------	-----------

SUM BYGNINGER	7 322 120
----------------------	------------------

Gnr.89/bnr.24

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130.

Tomten er festet til 2046 i 93 år fra 1983. Årlig festeavgift 260 291.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2011

Kostpris 23 539

Avskrevet tidligere -15 133

Avskrevet i år -3 363

5 043

Snøfreser

Tilgang 2009 30 310

Avskrevet tidligere -25 980

Avskrevet i år -4 329

1

Tørketrommel

Tilgang 2012

Kostpris 99 889

Avskrevet tidligere -49 948

Avskrevet i år -14 271

35 670

Vaskemaskin

Tilgang 2011

Kostpris 40 000

Avskrevet tidligere -28 570

Avskrevet i år -5 714

5 716

Vaskemaskin 2

Tilgang 2015

Kostpris 217 217

Avskrevet tidligere -23 273

Avskrevet i år -31 031

162 913

Tørketrommel 2

Tilgang 2015

Kostpris 59 700

Avskrevet tidligere -6 396

Avskrevet i år -8 529

44 775

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**254 117****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-67 237****NOTE: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer 7 273

Avsetning tap på fordringer -7 273

SUM KUNDEFORDRINGER**0**

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	36 771
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 771

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.16: 2,25%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2013	-1 565 721	
Nedbetalt tidligere	356 685	
Nedbetalt i år	144 239	
		-1 064 797

EIKA Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.1: 2,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2013	-5 300 000	
Nedbetalt tidligere	450 782	
Nedbetalt i år	231 981	
		-4 617 237

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2021.

Renter 31.12.16: 3,86%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001	-37 490 000	
Nedbetalt tidligere	9 897 438	
Nedbetalt i år	1 316 814	
		-26 275 748

OBOS-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.16: 2,25%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2014	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	223 264	
Nedbetalt i år	412 805	
		-12 363 931

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-44 321 713

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à 5 240	-1 173 760
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 173 760

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-5 571 081
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 571 081

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-371
Skyldig arbeidsgiveravgift	-322
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-693

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-172
Refusjon (utbetales i 2017)	-9 462
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 634

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 173 760
Pantelån	44 321 713
Påløpte avdrag	570 742
TOTALT	46 066 215

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

Bygninger	7 322 120
Tomt	325 000
TOTALT	7 647 120

Vedlegg innkomne forslag

Forslag fra andelseier Thomas Ødegaard

A) Et av styrets medlemmer får rollen som teknisk kontaktperson, med ansvar for å koordinere service på teknisk utstyr i borettslaget.

Bakgrunn:

Vaskeriene i ØVB har vært i varierende teknisk stand de siste årene. I vaskeriet i Veitvetstubben 5 har utslitt utstyr etter hvert blitt skiftet ut, senest i 2015 med ny tørketrommel. Undertegnede meldte fra til styret 5.februar 2016 på epost at tørketrommelen ikke fungerte. Det ble purret på dette 13. juni 2016, også på epost, at tørketrommelen fremdeles var i ustand. Nå skriver vi 10.februar 2017 og pollettautomaten viser samme status som da tørketrommelen gikk i stykker. Pollettautomaten har ikke blitt kalibrert etter reparasjonen. Flere beboere tror at den fremdeles ikke er reparert. Det kan virke på undertegnede som at det er et uklart ansvarsforhold mellom styret, vaktmestertjenesten og Roderik - Jako AS.

Forslag til generalforsamlingen:

Et av styrets medlemmer får rollen som teknisk kontaktperson, med ansvar for å koordinere service på teknisk utstyr i borettslaget, samt følge opp dette og informere beboerne om servicestatus og annen relevant informasjon om borettslagets tekniske utstyr.

Styrets innstilling:

Tørketrommelen i nr 5 var utsatt for feil som involverte både Hafslund, elektriker og Jako AS (tidligere Roderik Jako). Det tok dessverre litt lang tid å utbedre dette siden det var utfordrende å finne ut hvor feilen var. Videre er styret klar over problemene med våre gamle pollettautomater som det ikke finnes reservedeler til. Vi har vedtatt å kjøpe inn noen nye pollettautomater.

Forslaget forkastes da styret mener at dagens løsning ved at større saker blir tatt på styremøtene fungerer bra. Styret vil dog forbedre loggsystemet vårt samt tilbakemelding via nettsiden ved større hendelser. Videre henviser vi til avsnittet om vaktmestertjenester.

Forslag fra Styret

B) Forbud for parabolantenn

Styret har utfordringer med å håndheve dagens regelverk i henhold til plassering av parabolantenn. Mange andelseiere fjerner ikke sin feilmonterte parabolantenne til tross for flere henvendelser fra styret. Dagens teknologi tilsier også at de som ønsker det kan benytte seg av internett-tv. Styret ønsker derfor å forandre punkt 5.8 i husordensreglene som i dag sier "Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenn slik at den synes over rekkverket".

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5.8 i husordensreglene: "Det er ikke tillatt med parabolantenn i borettslaget".

C) Kompensasjon til andelseiere som nylig har pusset opp bad

Styret har fått flere henvendelser fra beboere som i egen regi har pusset opp bad i den senere tid, som nå ønsker kompensasjon for denne utgiften. For å sikre lik behandling av disse bør det settes opp retningslinjer for dette. Vi minner også om at bad som har en høyere standard i dag vil få tilbakeført samme standard.

Forslag til vedtak

Hvis det søkes om kompensasjon må det fremvises dokumentasjon på arbeidet som er utført samt originale kvitteringer. Entreprenør tar i samband med befaring en vurdering av arbeid og dokumentasjon på nye bad som ikke kan spares. Entreprenøren gir så en anbefaling til styret som avgjør om det skal gis kompensasjon. Kompensasjonen settes til maksimalt 40% av kostnaden andelseier har hatt med renovering av bad, med et tak på kr 80.000. Videre avkortes dette beløpet med 15% per år siden renovering. Badet kan dog ikke være eldre enn 5 år ved søknad om kompensasjon.

D) Honorar til byggekomite

Byggekomiteen har ansvar for å ivareta borettslagets interesser samt den løpende fremdriften i rør- og våtromsprosjektet. Det er vanlig at det er jevnlig byggemøter på dagtid med entreprenør og byggeledelse.

Forslag til vedtak

Det settes av kr. 250.000 i prosjektperioden til å dekke merarbeid i forbindelse med rør- og våtromsprosjektet frem til forventet ferdigstillelse i 2019. Byggekomiteens arbeid er forventet til å ha en varighet på 2 år.

E) Trær på balkongsiden av Veitvetstubben 6D

De tre trærne som står på balkongsiden av Veitvetstubben nr 6D begynner å bli store. De skygger for både sol og utsikt. Det har kommet ønske fra de som bor i nr 6D å fjerne trærne.

Styret har vurdert dette og vil forslå å fjerne de tre trærne og erstatte dem med tre nye mindre trær.

Pris for hugging og fjerning av tre trær + planting av tre nye er ca 56000 kroner.

Ved å plante tre nye trær opprettholder vi planen for uteområdet som ble utarbeidet og vedtatt for tre år siden

Forslag til vedtak

- Hugging, fjerning av 3 stk. trær inkl. fresing av stubber
- Planting av 3 stk. nye mindre trær.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Frode Jenssen Rustbakken

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

**Karin Eikebø
Erik Stenrud**

Styremedlemmer som ikke er på valg:

David Khader Azar
Knut-Henrik Johansen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

**Knut Arvid Andersen
Tove Andresen
Jan Hallangen**

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

**Wenche Sørhagen
Mona Bævre
Eva Monica Jahns**

I valgkomiteen for Øvre Veitvet Borettslag

Mona Bævre
John Asle Ormset
Wenche Sørhagen

Orientering om borettslagets drift

Styret kan kontaktes på:

- E-post: ovreveitvet@styrerommet.net ,
- Styrets postkasse: **Veitvetstubben 6A**,
- Øvre Veitvet Borettslag. 5658
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 6668 St. Olavs plass 0129 Oslo.

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.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester Laffens Drift og Vedlikehold ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget.

Vaktmester kan også kontaktes på telefon **918 70 872** og post@laffens.no

Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser samt noen garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdør og skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret

Postkasse skilt må skaffes på egen initiativ for eksempel hos Jernia på Linderud senter.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i hver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Polletter fås kjøpt hos styret på torsdager mellom kl. 18:00 og 19:00 i styrerommet Veitvetstubben 5.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Skjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer

77530094. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333 eller 22 86 59 00, eller e-post: forsikring@obos.no
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannslukkere og røykvarslere

Brannslukkerne tåler ikke frost og må oppbevares inne i leiligheten. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig. Minimum to røykvarslere skal være montert i alle leilighetene.

Røykvarslerne skal være plassert i taket og 0,5 m fra vegg. Disse skal være plassert i gang og hovedsoverom. Beboer må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative. Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern AS. Avtalen innebærer årlig kontroll av røykvarslere og brannsluknings -apparat i alle leilighetene og fellesområdene, samt gi råd til beboere ved behov. De skiftet også batterier i røykvarslerne i leilighetene og fellesområdene.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvaret for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle andelseiere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på 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 leiligheter og kan i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Oppussing/maling av oppganger
2014	Utskifting av vinduer og balkongdører
2014	Utskifting av vinduer på inngangsside/kjøkken
2014	Etablering av nye avfallsbrønner
2014	Oppgradering av utearealer og lekeområdene
2012 - 2013	Renovert garasjene, nye garasjedører med automatisk port-åpner.
2011	Vinduene kjøkkensiden ble malt på utsiden.
1999 - 2000	Fasade, Tak og Balkong rehabilitering. De fasader som ikke ble oppusset/isolert i 1988 ble nå rehabilitert. Alle takene ble rehabilitert. Det ble satt opp nye balkonger.
1987 - 1988	Fasade og inngangspartier rehabilitert. Kjøkkenfasaden rehabilitert med isolasjon og forblendingsstein, samtidig ble inngangspartiet fornyet og alle oppganger pusset opp.