

Til andelseierne i Tøyenhus Borettslag

Velkommen til generalforsamling. Onsdag 19 April 2017 kl. 18:00 i Velferdslokalet.

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 Tøyenhus 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 Tøyenhus Borettslag
avholdes onsdag 19 april 2017 kl. 18:00 i
Velferdslokalet.**

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
- B) Andre godtgjørelser

4. SAKER OG INNKOMNE FORSLAG

FRA STYRET OG GENERALFORSAMLINGEN

- A) Nødvendig utbedring av bunn- og uttrekksledninger og stikkledninger
- B) Oppussing av oppganger
- C) Utbedring av sikringsskap
- D) Ombygging av velferdslokalet til leiligheter
- E) Ombygging av vaktmesters lagerareal
- F) Oppgradering av bakgården
- G) Tilstandsrapport bad og avløpsrør

INNKOMNE FORSLAG

- H) Erstatte askebegre utenfor oppgangene med færre og større nederst i gården
- I) Endre plassering for avfallscontainere
- J) Bygging av balkonger inn mot bakgården.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2017

Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/ Asbjørn Andersen /s/ Helen Ghebremedhin /s/

Lars Daniel Bøyum Håkansson /s/ Wenche Mørk /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Andre Kikut	Trondheimsveien 75
Styremedlem	Asbjørn Andersen	Trondheimsveien 63
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44
Styremedlem	Lars Daniel Bøyum Håkansson	Trondheimsveien 73
Styremedlem	Wenche Mørk	Sars' Gate 44
Varamedlem	Perry Brekke	Trondheimsveien 77
Varamedlem	Ingvild Eeg	Trondheimsveien 77
Varamedlem	Hilde Handeland	Sars' Gate 44
Varamedlem	Embla Høyland Skognes	Grønlandsleiret 61 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Øyvind Andre Kikut	Trondheimsveien 75
Varadelegert	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44

Valgkomiteen

Runa Himle	Trondheimsveien 81
Kristian Betran Holmstad	Trondheimsveien 81
Lasse Skoglund	Trondheimsveien 63

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tøyenhus Borettslag

Borettslaget består av 336 andelsleiligheter.

Tøyenhus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554429, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sars Gt 44-62
Trondheimsvn 63-81
Trondheimsvn 83 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

229 182

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 223 m².

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.

Tøyenhus Borettslag 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.

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter denne styreperioden, arrangert to dugnader og avholdt ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styremedlem i september 2016.

Siden forrige generalforsamling har styret fulgt opp generalforsamlingens vedtak av 2016 og i tillegg fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2015 om å legge fram forslag til ombygging av velferdslokalet.

Styret har gjennomført arbeidet med ny hovedport og callinganlegg som er koblet til alle portene. Det nå er mindre trafikk i bakgården og det er ikke rapportert om uvedkommende, slik det har vært tidligere.

Det er fremforhandlet ny avtale med Get om levering av TV og internett for 3 år. Dette reduserte de månedlige kostnadene til TV og internett for et flertall i borettslaget.

Styret har hatt økt fokus på HMS og har gjennomført vernerunde i borettslaget. Arbeidet med å supplere eksisterende rutiner og utbedre avvik er i gang.

Styret har fått en tilstandsvurdering av badenes tekniske stand og det er ikke grunn til å fremskynde felles oppussing av bad. Styret foreslår at arbeid med nytt prosjekt for felles rehabilitering av bad starter rundt 2023. Inntil da står hver andelseier fritt til å pusse opp badene etter eget ønske, med forbehold om at fremtidige generalforsamlinger kanskje likevel skulle ønske felles oppussing.

Styret har videre valgt å leie inn vaktmester på fulltid for enda bedre å kunne ta vare på fellesarealer og være tilgjengelig for beboere dersom det oppstår behov.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 10 993 238,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr -9 863 813,-

Resultat

Årets resultat på kr 389 750 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 113 019,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 060 000,- for ordinær drift.

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 har økt med kr 26 697,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhus Borettslag.

Lån

Tøyenhus Borettslag har et lån i Eika med månedlige forfall og en flytende rente på 2.15%.

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 ble økt med kr 6 001,25,- den 01.01.2017.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. 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 en økning av felleskostnadene på 3% % fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 01.03.2017
Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/ Asbjørn Andersen /s/ Helen Ghebremedhin /s/

Lars Daniel Bøyum Håkansson /s/ Wenche Mørk /s/

Til Generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tøyenhus Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 389 750. 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 budsjetallene, 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, 7. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

14 - TØYENHUS BORETTSLAG

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.	-1 512 003	2 013 915	-1 512 003	3 113 019
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	389 750	-2 544 126	440 874	2 372 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 113 126	113 126	113 126	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 35 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -34 223 578	-1 094 918	-1 177 392	-1 106 000
Kapitalutvidelse ny andel	2 844 824	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	800	0	0	0
Investering i andeler	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	4 625 022	-3 525 918	-623 392	1 266 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 113 019	-1 512 003	-2 135 395	4 379 019
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 360 429	3 151 214		
Kortsiktig gjeld	-1 247 410	-4 663 217		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 113 019	-1 512 003		

14 - TØYENHUS BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 785 573	10 791 821	10 786 000	11 339 000
Andre inntekter	3	207 665	682 382	170 000	155 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 993 238	11 474 203	10 956 000	11 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 625	-73 225	-65 000	-58 000
Styrehonorar	5	-390 000	-340 000	-340 000	-390 000
Avskrivninger	15	-113 126	-113 126	-113 126	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-1 000	-103 000	-53 000	0
Forretningsførerhonorar		-240 060	-235 355	-240 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-83 028	-16 864	-20 000	-25 000
Kontingenter		-67 200	-67 000	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-1 880 284	-5 707 568	-2 250 000	-1 060 000
Forsikringer		-410 671	-381 974	-424 000	-444 000
Kommunale avgifter	9	-1 628 906	-1 594 261	-1 640 000	-1 640 000
Energi/fyring	10	-2 376 898	-1 886 845	-2 010 000	-2 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 278 822	-1 128 365	-1 130 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 324 443	-1 435 757	-1 359 000	-1 661 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 863 813	-13 093 715	-9 726 126	-9 120 500
DRIFTSRESULTAT		1 129 425	-1 619 512	1 229 874	2 373 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 408	31 996	0	1 000
Finanskostnader	13	-760 084	-956 610	-789 000	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-739 676	-924 615	-789 000	-1 500
ÅRSRESULTAT		389 750	-2 544 126	440 874	2 372 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		389 750			

14 - TØYENHUS BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	254 464	367 591
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 834 189	8 947 316
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	411 780	51 038
Driftskonto OBOS-banken		1 130 086	842 278
Skattetrekk OBOS-banken		440	0
Innestående i andre banker		147 352	55 242
Sparekonto OBOS-banken		2 670 771	2 202 657
SUM OMLØPSMIDLER		4 360 429	3 151 214
SUM EIENDELER		13 194 618	12 098 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 500
Annen innskutt egenkapital		-2 844 824	0
Udekket tap	17	-19 994 434	-26 073 831
SUM EGENKAPITAL		-22 805 658	-26 040 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 506 966	33 230 544
Borettsinnskudd	19	241 900	241 100
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 752 866	33 475 644
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 247 411	4 662 131
Skyldig til offentlige myndigheter		0	725
Påløpte renter		0	621
Annen kortsiktig gjeld		0	-260
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 247 410	4 663 217

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 194 618	12 098 529
Pantstillelse	21	39 910 325	36 409 525
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2017
Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/ Asbjørn Andersen /s/ Helen Ghebremedhin /s/

Lars Daniel Bøyum Håkansson /s/ Wenche Mørk /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-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 670 012
Parkeringsleie	78 333
Lokaler	643 608
Trappevask	322 560
Kabel-TV	1 081 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 795 893

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-5 117
Lokaler	-5 203
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 785 573

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	21 850
Automatpenger	70 640
Bod	1 000
Leie bomberom	18 000
Etterfakturering leie	13 728

Parkering	2 200
Opphør innskuddspensjon	2 752
Refusjon skadesak	77 496
SUM ANDRE INNTEKTER	207 665

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-55 816
Pensjonskostnader	-799
Gaver til ansatte	-2 010
SUM PERSONALKOSTNADER	-58 625

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 390 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 28 183 i perioden 2016. Det følget også med en middag fra tidligere styret på kr 7 250,- på årets regnskap, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-35 047
OBOS Prosjekt AS	-47 981
SUM KONSULENTHONORAR	-83 028

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 537 974
Drift/vedlikehold VVS	-113 692
Drift/vedlikehold elektro	-25 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 881
Egenandel forsikring	20 000
Kostnader dugnader	-13 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 880 284

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-849 541
Renovasjonsavgift	-779 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 628 906

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-152 067
Fjernvarme	-2 224 831
SUM ENERGI / FYRING	-2 376 898

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-74 841
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 222
Driftsmateriell	-35 983
Lyspærer og sikringer	-24 559
Vaktmestertjenester	-628 078
Renhold ved firmaer	-416 837
Abo hjemmeside og HMSmodul	-6 808
Kontor- og datarekvisita	-14 877
Trykksaker	-5 404
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 433
Andre kontorkostnader	-3 618
Vaktmester telefon	-9 443
Porto	-16 714
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 685
Forsikringer/avgifter biler	-445
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-4 567
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 324 443

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 114
Andre renteinntekter	837
SUM FINANSINNEKTER	20 408

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Eika Boligkreditt AS	-62 757
Renter lån i Eika Boligkreditt AS	-684 421
Renter lån i OBOS-banken	-10 209
Gebyr lån i Eika Boligkreditt AS	-550
Gebyr lån i OBOS-banken	-50
Gebyr lån i OBOS-banken	-2 000
Andre rentekostnader	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-760 084

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1938	4 079 400
Oppskrevet 1972	4 126 325
SUM BYGNINGER	8 205 725

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.182

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-50 113	
Avskrevet i år	-12 528	
		25 056
Traktor nr. 2		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-194 270	
Avskrevet i år	-46 625	
		85 479
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2009	539 736	
Avskrevet tidligere	-341 832	
Avskrevet i år	-53 974	
		143 929
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		254 464

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-113 126**

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	411 780
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	411 780

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

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.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,40 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2012	-31 097 714	
Nedbetalt tidligere	2 587 146	
Nedbetalt i år	28 510 567	0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-35 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	993 034	-34 506 968

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	280 023	
Nedbetalt i år	4 719 977	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 506 968
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800
SUM BORETTSINNSKUDD	-241 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd lokale 30003	-4 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 000

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	34 506 966
Påløpte avdrag	0
TOTALT	34 748 866

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

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
TOTALT	8 576 725

4. Behandling av saker og innkomne forslag

A) Nødvendig oppgradering av bunn- og uttrekksledninger og stikkledninger

I tidligere utarbeidede tilstandsrapporter for Tøyenhus borettslag utarbeida av Opak og Obos prosjekt pekes det på behovet for utbedring av vann- og avløpsrør. Vi hadde i høst en inspeksjon av bunn og- uttrekksledningene, og denne inspeksjonen viste at vi behøver å gjennomføre en rørfornyning.

Vi har i tillegg fått pålegg fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune om utbedring av privat stikkledning. Dette er noe som må gjennomføres.

Styret ser på det som et viktig tiltak for ivaretagelse av felles eiendom, samt å hindre fremtidige store skader. Styret har innhentet kostnadsoverslag og har også kontaktet TT-Teknikk for å bistå Tøyenhus Borettslag med gjennomføringen av prosjektet.

Forslag til vedtak

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å inngå avtale med aktuelt firma, for utbedring av bunn og- uttrekksledninger, samt utbedring av stikkledninger.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 3,5 millioner, finansiert gjennom låneopptak og oppspart egenkapital.

B) Oppussing av oppganger

Generalforsamlingen 2016 vedtok at styret skulle innhente tilbud og foreslå omfang av oppussing av trappeoppgangene.

Tilbudet styret foreslår er som følger:

- Flekksparkling av sår på vegger/tak
- Male vegger, tak, gelender og dørkarmen
- Brannette gjennomføringer til leiligheter
- Utskifting av postkasser
- Utskifting av lamper til lamper med innebygd batteri-backup, såkalt ledelys
- Erstatte søppelsjaktlukene med blikkplater
- Male etasjetall i oppgangene

Forslag til vedtak

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å inngå avtaler med foretak om oppussing av oppgangene med utgangspunkt i punktene over, forbeholdt at det kan komme eventuelle begrensninger eller endringer i arbeidet.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 3 000 000kr for å utføre dette.

C) Utbedring av sikringsskap

Forutsatt at generalforsamlingen er positive til oppussingen foreslår styret at det også bevilges penger til utbedring av sikringsskapene. Dette er vesentlig fordyrende for prosjektet og styret har derfor valgt å fremme dette som egen sak.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om montering av rehabiliteringsramme for sikringsskapene.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 700 000kr for å utføre dette.

D) Ombygging av velferdslokalet til leiligheter

Generalforsamlingen 2015 ga styret i oppgave å legge fram forslag til ombygging av velferdslokalet til leiligheter og legge dette frem for generalforsamlingen 2016. På grunn av diverse vanskeligheter med å engasjere foretak kom dette arbeidet ikke i gang før det siste året.

Innenfor kostnadsrammen styret fikk fullmakt til å bruke har vi fått oversendt to forslag til oppdeling som arkitekt mente var mulig. Det ene forslaget inneholdt tre leiligheter og styret ønsket å gå for dette for å få størst mulig gevinst. Etter en forhåndskonferanse med Oslo kommune viste dette seg å være så å si umulig å få gjennomført. Arkitekt mente likevel at vi med to leiligheter anslagsvis kunne få ca. 11 000 000 ved salg, men kostnadsoverslag for endret plan er ikke klart innen frist for trykking av innkallingen. Dette vil bli presentert for Generalforsamlingen i møtet.

Borettslaget skal gjennomføre flere tiltak som er nødvendige og lenge etterlyst av beboere som genererer en del utgifter og så lenge det er en betydelig gevinst å hente på ombygging av velferdslokalet så mener styret at en ombygging er til det beste for borettslagets økonomi og dette vil også hindre en nødvendig økning i felleskostnadene som følge av tiltakene som er foreslått.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om ombygging av velferdslokalet til leiligheter. Styret skal legge oppdraget ut på anbud for å sikre at kostnadene ikke blir for store.

E) Ombygging av vaktmesters lagerarealer

Thorendal opplyste under arbeidene med balkongrehabiliteringen at det vil være nødvendig å rehabilitere vaktmesters lagerarealer under terrassen utenfor velferdslokalet.

Dersom det vedtas ombygging av velferdslokalet til leiligheter vil det være naturlig å se på hva som skal gjøres med lagerarealene. Det vil neppe være aktuelt å beholde terrassen slik den er i dag.

Styret ber derfor om midlert til å utrede ombygging av lagerarealene slik at vi får gjort dette i sammenheng med eventuell ombygging. De faktiske kostnadene til en eventuell ombygging vil ikke være klare nå, men vil naturlig høre sammen med forrige punkt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å bruke inntil 200 000 for utredning av ombygging av vaktmesters lagerarealer og inngå avtale om eventuell utbygging i sammenheng med ombygging av velferdslokale til leilighetene.

F) Oppgradering av bakgården

Generalforsamlingen 2016 ga via benkeforslag styret i oppgave å legge frem forslag til oppgradering av bakgården.

Det er utarbeidet et forslag fra landskapsarkitekt om hvordan borettslagets gårdsrom kan gjøres hyggeligere.

Hovedtrekkene i planen:

I den sør-østlige delen er det bl.a. forslag om plantekasser. Fra sør til nord er det forslag om oppgradering for flere sittegrupper/benker og noe nyplanting.

Se for øvrig vedlagt illustrasjonsplan fra LARK.

Vi har mottatt kostnadsoverslag på i underkant av 900 000 for de foreslåtte arbeidene. Siden dette kun er et overslag er det nødvendig for styret å be om en høyere ramme for å unngå ekstraordinær generalforsamling hvis det skulle vise seg å komme fordyrende elementer.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utarbeide en fullstendig plan for gårdsrommet i Tøyenhus borettslag, basert på plan fra LARK landskap, tilpasset praktiske forhold og eventuelle begrensninger som måtte fremkomme underveis.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 1 000 000 kr til å inngå avtale om – og gjennomføring av – oppgradering av bakgården i henhold til planen som utarbeides av styret.

G) Tilstandsrapport for bad og avløpsrør

Med bakgrunn i vedtak på Generalforsamlingen 2016 har styret fått gjennomført en tilstandsvurdering av badene og fremmer vedtakssak om tidfesting for oppgradering av badene.

Formålet med dette er å si noe om når det vil være aktuelt med en felles oppgradering av leilighetenes bad/våtrom, slik at beboere som eventuelt vil oppgradere badene selv ikke risikerer at de fremtidige Generalforsamlinger ikke er bundet av dette forslaget.

Vi mener likevel at dette gir en viss grad av forutsigbarhet og anbefaler at tidsplanen følges med mindre nye tilstandsvurderinger viser behov for tidligere oppstart.

Vurderingen ble gjort av OBOS prosjekt. Det er foretatt befaring på et representativt utvalg av 14 leiligheter i borettslaget.

Våtrommene (bad) er generelt i god stand.

Det ble også gjennomført befaring i fellesarealene. Befaringen ble gjennomført 18.11.16

Tilstandsrapportens anbefalte tiltak:

Merking av hovedstoppkraner/stengeventiler i fellesareal. Arbeidet er igangsatt

Funksjonskontroll av hovedstoppekraner og stengeventiler i fellesarealer og i leiligheter (beboers ansvar).

Avløpsrør og kjellerstrek (vannrør) som ikke ble byttet ut i 2001 byttes ut ved behov (lekkasjer, tilstopping).

Komplettere isolering av vannrør i kjeller. Arbeidet er igangsatt.

Ny oppdatering av tilstandsvurderingen om 5 år.

Inspeksjon av rør og soil er foretatt og avtale er gjort med firmaet TT-teknikk, som blir brukt ved utbedring av bunn- og uttrekksledninger.

Forslag til vedtak

Styret setter i gang arbeidet med rehabilitering av i 2023.

H). Espen N. Røe foreslår å fjerne askebegrene utenfor inngangsdørene og erstatte disse med større nederst i gården.

Forslagsstillers begrunnelse

Jeg ønsker gjerne at askebegrene som står utenfor oppgangene fjernes. Altfor ofte går man inn/ut av ytterdøren nede i en røyksky, og det lukter røyk inn i oppgangen når luftevindene står åpne.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er å fjerne alle askebegrene fra oppgangsdørene og heller sette noen nederst i gården ved veggen mot bensinstasjonen.

Styrets innstilling

Forslag avslås.

Styrets begrunnelse

Borettslaget har 336 leiligheter og det bor 500 personer i borettslaget. Fjerning av askebegre utenfor inngangsdørene vil med stor sannsynlighet føre til at sigaretter kastes i bedene langs eller på asfalten. Styret anmoder røykere om å trekke vekk fra inngangspartiene, men har ikke tro på at det å fjerne askebegrene vil fjerne røykerne fra inngangspartiene.

I) Kristoffer Johnsen Solberg ønsker å endre plasseringen til de to avfallscontainerne øverst i gården.

Forslagsstillers begrunnelse

Det er fint å ha enkel tilgang til å kunne kvitte seg med større avfall i bygården, men de få gangene det er aktuelt mener jeg det er overkommelig å gå noen meter ekstra, til fordel for trivselen i bygården. Området nederst i bygården er mindre synlig og gjør at avfallscontainere er mindre i veien. Det vil også bidra til å redusere støy for flere beboere i forbindelse med avfallshenting.

Dette har vært diskutert på vår Facebook-gruppe og det er flere beboere som ønsker dette.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å fremme forslag om å flytte de to store blå avfallscontainerne til EL-avfall, metall og lignende som i dag står midt i bygården, til området nederst i hjørnet mot Sars' gate / Helgesens gate.

Styrets innstilling

Forslag avslås.

Styrets begunnelse

Containerne bidrar til å hindre forsøpling og hensetting av private gjenstander. De fylles alltid raskt opp og beboere etterlyser av og til tømning, noe som viser at de er hyppig brukt.

Av hensyn til trafikken i bakgården er det per i dag ingen andre steder å ha dem, sett i lys av forslaget til oppgradering av bakgården. Dersom Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til oppgradering av bakgården vil vi naturligvis vurdere endret plassering i samråd med landskapsarkitekt.

J) Vegard Løfqvist foreslår bygging av balkonger inn mot bakgården.

Det ble sendt inn forslag om å bygge balkonger inn mot bakgården, slik det er gjort i leilighetene ved Carl Berner-krysset. I dialog med styret ble det enighet om at forslaget endres til følgende:

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede kostnader for bygging av balkonger inn mot bakgården. Styret får fullmakt til å benytte inntil kr 200 000 til dette formål. Resultatet skal legges fram for Generalforsamlingen 2018.

Styrets innstilling

Forslag avslås.

Styrets begrunnelse

Det er betydelige kostnader forbundet med oppgaver vi er pålagt av tidligere generalforsamlinger og nødvendig rehabilitering. Vi mener oppgaver vi er pålagt å gjennomføre, og arbeider som er nødvendige, må gå foran denne type oppgraderinger av leiligheter, som fungerer slik de er i dag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

- Asbjørn Andersen
- Helen Ghebremedhin
- Wenche Mørk,

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Øyvind Kikut
- Daniel Håkansson

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Perry Brekke
2. Anna Svensson
3. Hilde Handeland
4. Frøydis Johnsen

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Øyvind Kikut

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Wenche Mørk

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

- Runa Himle
- Kristian Betran Holmstad
- Mailen Vangsnes

I valgkomiteen for Tøyenhus Borettslag

Runa Himle
Kristian Betran Holmstad
Lasse Skoglund

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter i 2016. Styret har i samarbeid med vaktmester Mostafa Mohseni, Gamle Oslo Servicesentral, fulgt opp daglig drift av borettslaget og dessuten fulgt opp vedtak på tidligere generalforsamlinger.

Styret har gjennomført rehabilitering av alle borettslagets balkonger og maling av alle vinduer. Videre er det gjort i stand hobbyrom i tidligere fellesvaskeri i Trondheimsveien 69.

Styret

Styret har kontor i Trondheimsveien 77. Styrets e-postadresse: styret@toyehus.no. Utover dette kan styret kontaktes per telefon. Se kontaktinfo på hjemmesiden: www.toyehus.no. Borettslaget har også en egen Facebookgruppe.

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.

Vaktmester

Vaktmester Mostafa Mohseni, Gamle Oslo Servicesentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10485. 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 02333, 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – 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 og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 02333.

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 rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 – 2016	Rehabilitering av samtlige balkonger og maling av alle vinduer i borettslaget
2014 – 2015	Totaloppgradering og modernisering av to vaskerom
2013 – 2014	Alle radiatorer i leilighetene og fellesareal har blitt byttet ut (over 1000 radiatorer) Utskifting av 52 vinduer med råteskader. Ferdigstilt februar 2014. Konvertering til fjernvarme inkl. rivning og sanering av gammelt anlegg. Ferdigstilt september. 2013 Utbedring av 10 balkongfronter i 1. etasje. Ferdigstilt høst 2013
2011-2012	Ny traktor John Deere 2320 3 nye Electrolux vaskemaskiner til fellesvaskeriene Sand byttet i sandkassen
2010-2011	Nytt kjøkken på velferdsrommet ENØK tiltak energi/varme - to nye pumper i fyrhuset samt partikkelrensere - shuntautomatikk (nattsinking av temperatur) - energiovervåkningssystem (eos) Renovering av yttertrapper Gjennomgang av det elektriske anlegget (HMS) i alle fellesområder.
2009	Bytte av tak Maling av vinduer og oppganger Installering av brannrør på loft Nytt søppelsiloanlegg Inspeksjon av bunnledninger
2008	Etablering av forskriftsmessig oljefyllingsvern Nye lekeapparater Fjerning av oljeforurenset masse Nye askebeger ved inngangene
2007 – 2008	Rens av vertikale ventilasjonskanaler på kjøkken/bad
2007	42 nye sykkelstativ
2006	Elektronisk portåpner og ny plen (mot Sars gate)
2005	Oppgradering av vaskerom, gulv, vegger, tak og nye maskiner Ny mur nederst i gården mot Sars gate og Trondheimsveien Utbedring av setningsskade i Sars gate 52, Trondheimsveien 69 og 73
2004	Oppussing av velferdslokalet Oppgradering av utearealer Utbedret setningsskade i Trondheimsveien 77 Oppussing av fyrrom
2003	Ny utebelysning Utskifting av kjellerdører Periodisk vedlikehold av brannslukkere
2002	Malt vinduer utvendig Nye porter til portrommene
2001	VVS Rehabilitering
1999	Ny varmtvannsbereder Nye kjellervinduer Nytt basseng Prøveprosjekt Våtromsrehabilitering Nytt bredbåndsnett (kabelanlegg) med mulighet for bruk av telefoni og internett
1998	Rehabilitering uteanlegget
1997	Utskiftet entrédører til alle leilighetene
1994	Maling av oppgangene
1993	Fornytt maskiner i vaskeriene
1991	Nytt el anlegg i fyrhus og vaskerier, utskiftet el kjele i fyrhus
1990	Utskifting av alle el stigeledninger og nytt el.opplegg i alle leiligheter
1989	Velferdslokalene ombygget
1988	Uteanlegget opprustet, anlagt plener og helleganger, nye inngangspartier, porttelefonanlegg
1987	Nye gangvinduer, ny sirkulasjonspumpe m/motor, redskapshus

