

Til beboerne i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2013

Ordinært sameiermøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet avholdes onsdag 10.04. 2013 kl. 18-20 i Gamlebyen skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskifting av vannrør i kjeller
- B) Oppdatering av husordensregler
- C) Oppussing av vaskeriet
- D) Innbetaling til vedlikeholdsfond

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.03.2013
Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Cecilie Marie Huse

Elisabeth Hjort Engebretsen

Einar Solfjeld

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Cecilie Marie Huse	2012-2014
Nestleder	Elisabeth Hjort Engebretsen	2012-2014
Styremedlem	Einar Solfeld	2011-2013
Varamedlem	Øystein Tvedt Engen	2012-2013
Varamedlem	Huseyin Gulcicek	2012-2013

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 72 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503917, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

St Halvards Gate 25

St Halvards Gate 25 D-F

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer :

233 185

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter etter årsmøtet 2012.

Styret har vedtatt å ikke øke felleskostnadene i 2013.

Innbetaling til vedlikeholdsfond i 2013 er satt ned til 215 000 kr fordelt på sameiebrøk. Nedgangen ble iverksatt fra januar 2013.

Utskifting av entredører til brannklassifiserte (B30) dører og oppussing av oppgangene:

- Det er gjennomført fagmessig kontroll av samtlige entredører (dørblad og montering). 57 dører var ikke brannklassifiserte (B30), 10 dører var brannklassifiserte men ikke forseglede etter gjeldende forskrifter. Francke Bygg har skiftet 56 dører og sørget for forskriftsmessig tetting av 10 dører. Arbeidet er kontrollert av Dr. Tech Kristoffer Apeland. 1 beboer har skiftet dør selv.
- Styret vurderte utskifting av skivedørene i øverste etasje til brannklassifiserte dører, men utredning av krav via Otis konkluderte med at dette ikke var nødvendig i vårt tilfelle.
- Det er gjennomført oppussing av oppgangene (puss og maling av vegger, tak, heisdører og rekkverk). Arbeidet ble utført av Francke Bygg og kontrollert av Dr. Techn Kristoffer Apeland.

Heisene er kontrollert gjennom Oslo Heiskontroll og bemerkninger er videresendt Otis som utfører rutinemessig kontroll og nødvendige reparasjoner 6 ganger årlig ihht kontrakt

Styret har reforhandlet kontrakten med Otis, og fått oppdaterte og bedre priser.

Styret har gjennomført befaringsavtale med eiendommen med vaktmester, og gjennomgått rutiner.

Styret har fått elektriker til å sjekke og merke strømmålerne i hovedsikringsskapet. Elektriker har sjekket at nabotomt Brakkebygrenda ikke benytter strøm fra sameiet. En måler (for gårdsanlegg) som D-F har betalt for sto registrert på A-C. Denne er overført til D-F, og måleravlesing medførte betydelig kreditnota for overfakturert strøm. Nøkkelskap med kodelås er montert på skapdøren slik at skapet kan åpnes i vaktmesters/styrets fravær.

Gamle radiatorer har vært et problem for flere (lufteventiler som ryker og slitte reguleringskraner som ikke stenger varmen). Styret har innhentet pakke tilbud med gunstig fastpris hvor tapping og etterfylling av anlegg er inkludert, og sendt ut info om dette. Prosjektet var en suksess. 29 seksjoner ble med og oppgraderte lufteventil og/eller kran eller skiftet hele radiatoren. Styret tror at dette kan bidra til å få ned kostnader forbundet med unødvendig fyring.

Styret har hatt befaringsavtale med A-C i fyrrommet som befinner seg hos dem, og blitt enige om rutiner ved behov for tilgang til fyrrom og hovedvannkran. Vi benytter A-Cs vaktmester direkte i slike tilfeller, og avtaler at han er til stede og åpner for våre rørleggere ved behov.

Styret har fornyet parkeringskortene.

Styret har innhentet et raskt tilbud fra Rørleggerfirmaet Oslo og omegn på utskifting av varmtvannsrør i kjeller. Anslått kostnad: 194 000 kr eks mva.

Styret har tegnet styreansvarsforsikring, og deltatt på OBOS-kurs "Råderett over egen bolig".

Kabler fra Infiber AS er gravd ned langs fortauskanten i St Halvards gate. Styret godkjente dette mot skriftlig løfte om at det ikke vil medføre heftelser for oss senere.

Uønskede møbler som settes i kjeller er et problem, i tillegg til gjentakende forsøpling i området rundt søppeldunkene. Styret har vurdert alternativer for å få bukt med problemet (innhenting av tilbud for montering av belysning, kameraovervåkning).

Styret har utviklet en nettside for sameiet. Siden er klar for publisering i april.

For øvrig har styret sørget for den daglige driften, herunder drift av heiser, vaskeriet, parkeringsplassen, snørydding, renovasjon, renhold, calling og vaktmestertjenester.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 3 422 485,-.

Vesentlig avvik i budsjettet skyldes i hovedsak: at kr 881 641,- er viderefakturerte kostnader vedrørende utskifting og forskriftsmessig forsegling av dører

Andre inntekter består i hovedsak av 881 641,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 3 090 597,-.

Vesentlig avvik i budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 382 000, mens regnskapet viser kr 1 599 161,-. Hovedårsaker er skifte av dører og maling av oppganger, vedtatt på sameiermøte 2012. Kostnader kr 505 730,- for rigg, drift, malerarbeider og prøveinstallering. Kontraktssum kr 955 034,- eks mva, samt ca 120 000,-eks mva. i prosjektbistand fra K. Apeland AS.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energi og fyring skyldes lavere kostnader enn budsjettert og lavere strømpriser.

Resultat

Årets resultat på kr 383 415,- foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000,- til prosjektering av større vedlikehold som omfatter utskiftning av vannrør i kjeller og oppussing av vaskerom.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.03.2013
Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Cecilie Marie Huse

Elisabeth Hjort Engebretsen

Einar Solfeld

Revisjonsberetning settes inn på egen side

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 516 844	2 516 844	2 516 844	2 302 160
Vaskeri	10	24 000	29 150	25 000	20 000
Andre inntekter	3	881 641	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 422 485	2 545 994	2 541 844	2 322 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 382	-14 353	-14 354	-14 382
Styrehonorar	5	-102 000	-102 000	-102 000	-102 000
Revisjonshonorar	6	-7 428	-6 418	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-99 745	-95 955	-101 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-12 718	-14 953	-5 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 599 161	-560 099	-382 000	-237 000
Forsikringer		-167 979	-162 616	-166 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-248 276	-237 632	-243 800	-255 900
Energi/fyring	11	-483 546	-793 641	-685 000	-680 000
Kabel-/TV-anlegg		-170 229	-190 463	-195 000	-145 000
Andre driftskostnader	12	-185 134	-219 143	-194 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 090 597	-2 397 272	-2 094 154	-1 936 782
DRIFTSRESULTAT		331 888	148 722	447 690	385 378
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	51 759	38 993	25 000	20 000
Finanskostnader	14	-231	-574	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		51 527	38 419	25 000	20 000
ÅRSRESULTAT		383 415	187 141	472 690	405 378
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		383 415			

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede midler		887 366	435 605
SUM ANLEGGSMIDLER		887 366	435 605
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		10 026	9 159
Kundefordringer		20 139	0
Kortsiktige fordringer	15	181 197	32 895
Driftskonto i OBOS		273 481	329 953
Sparekonto i OBOS		347 655	287 509
SUM OMLØPSMIDLER		832 498	659 516
SUM EIENDELER		1 719 864	1 095 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 271 418	888 003
SUM EGENKAPITAL		1 271 418	888 003
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	16	26 500	23 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 500	23 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 662	84 471
Leverandørgjeld		345 284	98 647
Annen kortsiktig gjeld	17	1 000	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		421 946	184 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 864	1 095 121
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 20.03.2013,
 STYRET FOR ST. HALVARDSGT. 25 D-F SAMEIET

CECILIE MARIE HUSE

EINAR SOLFJELD

ELISABETH HJORT

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 087 160
Vedlikeholdsfond	429 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 516 844

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert kostnader vedr forsegling dører	16993
Viderefakturert kostnader vedr nye dører	864648
SUM ANDRE INNTEKTER	881 641

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 382

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 2011/2012, og er på kr 102 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 428.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 781
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 936
SUM KONSULENTHONORAR	-12 718

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dr. techn. Kristoffer Apeland AS,	-102 900
Francke bygg AS	1 294 743
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 397 643
Drift/vedlikehold bygninger	-9 908
Drift/vedlikehold VVS	-26 377
Drift/vedlikehold elektro	-15 384
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 863
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 665
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 213
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 385
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-18 724
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 599 161

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-116 420
Feieavgift	-1 253
Renovasjonsavgift	-130 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 276

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeri inntekter	24 000
SUM VASKERI	24 000

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Olje	-529 097
Strøm oljefyr el.bereder	-2 534
Elektrisk energi	48 085
SUM ENERGI / FYRING	-483 546

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-579
Container	-10 210
Lyspærer og sikringer	-11 501
Vaktmestertjenester	-55 952
Renhold ved firmaer	-83 370
Snørydding/gressklipping	-11 553
Kontor- og datarekvisita	-93
Kopieringsmateriell	-90
Trykksaker	-1 901

HMS modul	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 311
Andre kontorkostnader	-760
Porto	-6 334
Bankgebyr	-826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 134

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler i OBOS (Vedlikeholdsfond)	22 077
Renter av driftskonto i OBOS	873
Renter av sparekonto i OBOS	10 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	856
Overskudd fra Gjensidige forsikring	17 604
Andre renteinntekter	203
SUM FINANSINNTEKTER	51 759

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-231
SUM FINANSKOSTNADER	-231

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	181 197
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	181 197

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-26 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-26 500

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uavhentet depositum garasjeplasser	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Utskifting av vannrør i kjeller

Vi har hatt flere mindre vannlekkasjer på varmtvannsrør i kjeller, og rørene lever på lånt tid. Lukkekranene stenger ikke vannet skikkelig (gjelder både varmtvann og kaldtvann). Varmtvannsrørene er mest slitt (varmtvannsrør utsettes størst påkjenning). Kaldtvannsrørene er foreløpig i god stand, men stoppekranene bør skiftes. Rørene i kjelleren belastes mest, rørene oppover i leilighetene er i følge tidligere gjennomført utredning i god stand.

Det er innhentet et raskt tilbud fra Rørleggerfirmaet Oslo og omegn på utskifting av varmtvannsrør i kjeller, inkludert utskifting av stoppekranene for kaldtvannsrørene. Anslått kostnad: 194 000 kr eks mva. Styret ønsker å innhente tilbud fra flere, og gjennomføre prosjektet i 2013.

Vedtak:

Styret ber sameiermøtets om tilslutning til å benytte vedlikeholdsfondet til finansiering av prosjektet.

B) Oppdatering av husordensregler.

Husordensregler er fra 1994. Siste side om regler for vaskeriet er utdatert. Overskrift er St Halvards gate 25 B, og det står at totalt sideantall er 10, når det bare er 3. Skrivefeil i punkt 13. Man får dette som del av velkomstpakke som ny eier, det er viktig at dette er riktig. Vi ønsker også å legge til ekstra punkter som omhandler brann, søppel, sikkerhet, og vask/tørk av tøy.

Ønskede endringer:

- Rette til St Halvards gate 25 D–F, rette sidetall og skrivefeil i nåværende punkt 13.
- Fjerne siste side om regler for bruk av vaskeriet.
- Nytt punkt etter nåværende punkt 2: Balkong er rømningsvei, og må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.
- Nytt punkt etter nåværende punkt 3: Enhver forurensning av gårdsplassen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelholdere skal unngås.
- Nytt punkt etter nåværende punkt 8: Alt tøy og avfall må fjernes fra vaskeri og tørkerom etter bruk. Beboeren plikter å påse at vaskemaskin, tørketrommel m.m. er rengjort og fri for lo og løse gjenstander.
- Nytt punkt etter nåværende punkt 11: Tørking/lufting av tøy i vinduene må ikke forekomme. Ved tørking på balkong må tøyet plasseres under balkongvegg høyde.
- Nytt punkt etter nåværende punkt 15: Felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dør til fellesvaskeri, og alle kjellerdører til bakgård og bodarealer.

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til å utføre ønskede endringer.

C) Oppussing av vaskeriet

Styret foreslår å pusse opp vaskeriet (pusse, male og fjerne gammelt skrot). Styret ønsker å innhente tilbud på dette, og å gjennomføre prosjektet ila 2013.

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til bruk av vedlikeholdsfondet som bidrag til finansieringen om nødvendig.

D) Innbetaling til vedlikeholdsfond i 2014

For å sikre nødvendige midler til vedlikehold ønsker styret å opprettholde innbetaling til vedlikeholdsfond i 2014. Innbetaling til vedlikeholddefondet var kr 215 000 i 2013.

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til innbetaling av kr 215 000 til vedlikeholdsfond i 2014 fordelt på sameiebrøk.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendomsservice AS.

Renhold

Sameiet har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av Sameiets fellesarealer.

Parkering

Sameiet har parkering på oppmerkede plasser. Det er ikke faste plasser. Det er delt ut parkeringsoblater for 30 parkeringsplasser. Parkeringsoblat deles ut ved kontakt med parkeringsansvarlig i styret mot betaling av kr 500,- i depositum.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, ved Jan Kenneth Dokken.

E-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.

Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen (Tlf. 64 80 26 48)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56589708. 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 beboer 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6000,-.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar

å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012	Utskifting av entredører til brannklassifiserte (B30) dører + oppussing av oppganger	Kontrakt med Francke Bygg AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. 1,4 mill
2010	Rehabilitering av frontfasade og tak.	Kontrakt med Muremester Nils Berg samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. kr 3 300 000,-
2008	Oppussing av balkonger, tilhørende fasade og gavlvegg.	Kontrakt med Alliero Mur & Betong AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Totalkostnad ca. 6.57 mill.