

Til andelseierne i Orremyr Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Orremyr 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 Orremyr Borettslag
avholdes 21.05.2015 kl. 19:00 i Romsås Vaktmestersentral

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Forslag om nye husordensregler**
- B) **Forslag om valg av representant til styret i Romsås Vaktmestersentral**

Innkomne forslag er tatt inn som egne 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 1 representant med vara til styret i Romsås Vaktmestersentral 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av underutvalg

Oslo 09.04.2015

Styret i Orremyr Borettslag

Bjørn Børvind /s/ Paul Donovan Brown /s/ Fouad Arab /s/

Tove Lagerquist /s/ Morten Sell /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Børvind	Odvar Solbergs Vei 34
Nestleder	Paul Donovan Brown	Odvar Solbergs Vei 44
Styremedlem	Fouad Arab	Odvar Solbergs Vei 12
Styremedlem	Tove Lagerquist	Odvar Solbergs Vei 12
Styremedlem	Morten Sell	Odvar Solbergs Vei 16
Varamedlem	Eva Dahlen	Odvar Solbergs Vei 36
Varamedlem	Morten Steenberg	Odvar Solbergs Vei 32
Varamedlem	Ruth Irene Tyler	Odvar Solbergs Vei 10

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Representant	Bjørn Børvind	Odvar Solbergs Vei 34
Vararepresentant	Paul Donovan Brown	Odvar Solbergs Vei 44

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Morten Sell	Odvar Solbergs Vei 16
Varadelegert	Ruth Irene Tyler	Odvar Solbergs Vei 10

Valgkomiteen

Eva Dahlen	Odvar Solbergs Vei 36
Gulya Esmekaya	Odvar Solbergs Vei 36
Reidun Haugstad	Odvar Solbergs Vei 12
Iren Magnussen	Odvar Solbergs Vei 14
Ann Cathrin Skjellerud	Odvar Solbergs Vei 10

Utvalg/komiteer

Tun 1:	Ann Cathrin Skjellerud
Tun 1:	Reidun Haugstad
Tun 1:	Marianna Taugbøl
Tun2:	Anita Lia
Tun 3:	Gulya Esmekaya
Tun 3:	Tove Margrethe Rønning
Tun4:	Bjørn Ottesen
Tun4:	Paul Donovan Brown
Velferdsutvalg:	Jostein Våga
Velferdsutvalg:	Ruth Irene Tyler Johannessen
Velferdsutvalg:	Grethe Østmoløkken
Velferdsutvalg:	Lise Moen
Dyreutvalg:	Anita Lia
Dyreutvalg:	Marit Vik
Romsås Cup	Ann Cathrin Skjellerud (leder)
Romsås Cup	Ann Kristin Pedersen
Romsås Cup	Paul Donovan Brown
Romsås Cup	Nina Andersen
Romsås Cup	Fouad Arab

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 Orremyr Borettslag

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081450, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune.

Adresse:
Odvar Solbergs Vei 2-52

Gårdsnummer 96,
Bruksnummer 64 og 65

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 400 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, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2014.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 18 697 210.

Dette er i godt samsvar med budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av husbanktilskudd for lekeplasser, bompenger og utleie av grendehus.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 11 614 707. Dette er kr 1 643 707 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold, jf. spesielt garasjeanlegg, utvendig anlegg, og større vedlikehold. Kostnadene med nye lekeapparater ble delvis finansiert med husbanktilskudd.

Resultat

Årets resultat på kr 4 884 501 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse for å forstå borettslagets økonomi, og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 3 577 298.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 765 000 til større vedlikehold som omfatter nye yttertak, markiser og nye sikringsskap i parkeringhus.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 økte med 9.7%. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som i 2014 økte med 1,0 %, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Orremyr Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett annuitetslån i Eika Boligfinans til en flytende rentesats 3,35 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånet er 11,5 år.

Borettslaget har tre annuitetslån i Husbanken til en fastrente 3,1%. Fastrenteperioden løper fra 01.01.2011 til 01.01.2016. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret i 2015 er redusert til kr 188 064 eks mva. Stortinget har fra januar 2015 innført merverdiavgift for forretningsfører tjenester.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2015.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Romsås Vaktmestersentral SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er vaktmestersentralens resultatregnskap og balanse per 31.12.2014 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo 09.04.2015

Styret i Orremyr Borettslag

Bjørn Børvind /s/ Paul Donovan Brown /s/ Fouad Arab /s/

Tove Lagerquist /s/ Morten Sell /s/



Til generalforsamlingen i Orremyr Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Orremyr Borettslag, som viser et overskudd på kr 4 884 501. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Orremyr Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

378 ORREMYR 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 148 145	4 780 029	4 148 145	3 577 298
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 884 501	4 646 465	6 492 760	3 781 536
Tilbakeføring av avskrivning	14	30 337	12 717	0	13 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-72 878	-72 088	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 412 807	-5 241 728	-5 346 351	-5 526 183
Reduksjon langsiktig fordring		0	22 751	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-570 847	-631 884	1 146 409	-1 731 647
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 577 298	4 148 145	5 294 554	1 845 651
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 618 258	8 021 081		
Kortsiktig gjeld		-4 040 960	-3 872 936		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 577 298	4 148 145		

378 - ORREMYR BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 454 340	18 446 552	18 446 760	18 994 000
Andre inntekter	3	242 870	190 383	260 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 697 210	18 636 935	18 706 760	19 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-161 418	-92 245	-81 500	-112 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-300 000	-320 000
Avskrivninger	14	-30 337	-12 717	0	-13 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-13 125	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	-5 000	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-203 312	-196 851	-207 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-141 867	-241 892	-125 000	-150 000
Kontingenter		-68 200	-68 200	-68 200	-68 200
Drift og vedlikehold	8	-3 726 984	-3 525 455	-2 553 000	-5 008 000
Forsikringer		-831 231	-757 637	-723 000	-819 000
Kommunale avgifter	9	-1 674 615	-1 588 501	-1 675 000	-1 982 000
Kostnader sameie		-1 562 125	-2 051 880	-1 866 000	-1 845 000
Energi/fyring		-598 173	-544 682	-350 000	-530 000
Kabel-/TV-anlegg		-653 246	-636 557	-656 000	-672 320
Andre driftskostnader	10	-1 622 950	-1 607 278	-1 351 300	-1 464 944
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 614 707	-11 642 018	-9 971 000	-13 239 464
DRIFTSRESULTAT		7 082 503	6 994 917	8 735 760	5 954 536
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	236 896	264 233	240 000	130 000
Finanskostnader	12	-2 434 898	-2 612 685	-2 483 000	-2 303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 198 002	-2 348 452	-2 243 000	-2 173 000
ÅRSRESULTAT		4 884 501	4 646 465	6 492 760	3 781 536
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 884 501	4 646 465		

378 - ORREMYR BORETTSLAG

	BALANSE Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	158 693 682	158 693 682
Tomt		1 728 982	1 728 982
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		1 509 137	1 348 706
Andre varige driftsmidler	14	365 346	322 805
SUM ANLEGGSMIDLER		162 297 147	162 094 175
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		0	78 780
Kundefordringer		128	0
Kortsiktige fordringer	15	984 975	780 107
Driftskonto i OBOS-banken		4 988 089	5 130 820
Innestående i andre banker		30 616	23 020
Sparekonto i OBOS-banken		1 614 450	2 008 354
SUM OMLØPSMIDLER		7 618 258	8 021 081
SUM EIENDELER		169 915 405	170 115 256
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 341 * 100		34 100	34 100
Opptjent egenkapital		85 847 350	80 962 849
SUM EGENKAPITAL		85 881 450	80 996 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	71 820 958	77 233 765
Borettsinnskudd	17	6 662 900	6 662 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	20	1 509 137	1 348 706
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 992 995	85 245 371
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		458 306	293 889
Skyldig til offentlige myndigheter	18	6 697	5 464
Påløpte renter		1 061 882	1 138 714
Påløpte avdrag		2 507 094	2 430 263
Annen kortsiktig gjeld	19	6 981	4 606
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 040 960	3 872 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 915 405	170 115 256
Pantstillelse	20	131 843 000	131 843 000
Garantiansvar	21	11 227 801	10 034 211

Oslo 09.04.2015

Styret i Orremyr Borettslag

Bjørn Børvind /s/ Paul Donovan Brown /s/ Fouad Arab /s/

Tove Lagerquist /s/ Morten Sell /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 960 160
Garasjeleie	15 600
Leie garasjer	4 200
Ekstra kjellerbod	68 600
Trappevask	409 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 457 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-1 420
Ekstra kjellerbod	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 454 340

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjoner	-9 900
Bompenger	78 289
Diverse salg	350
Bevegelser ekstern konto	-4 309
Grendehus	53 800
Salg av nøkler	14 640
Tilskudd fra Husbanken, lekeplasser	110 000
SUM ANDRE INNTEKTER	242 870

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Lønn rengjøringshjelp	-48 900
Annen lønn	-8 750
Påløpte feriepenger	-6 981
Arbeidsgiveravgift	-55 641
Pensjonskostnader	-35 181
Kantinekostnader	-5 965
SUM PERSONALKOSTNADER	-161 418

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 320 000.

I tillegg har styret med underutvalg og vaktmester fått dekket bevertning, julebord etc. for kr. 44 835, jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 694
OBOS	-13 752
OBOS Prosjekt AS	-28 421
SUM KONSULENTHONORAR	-141 867

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeider	-1 281 537
Utearealer (lekeplasser)	-228 259
Hovedtavler i p-hus	-62 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 572 296

Drift/vedlikehold bygninger	-385 851
Drift/vedlikehold VVS	-19 773
Drift/vedlikehold elektro	-255 095
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-317 871
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 411
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-696 686
Kostnader leiligheter, lokaler	-16 068
Annet vedlikehold	-6 648
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 468

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 726 984

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 099 766
Renovasjonsavgift	-574 849

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 674 615**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-239 343
Skadedyrarbeid	-12 938
Verktøy og redskaper	-18 919
Telefon-/kontormaskiner	-17 630
Driftsmateriell	-163 005
Vaktmestertjenester	-88 886
Renhold ved firmaer	-400 835
Andre fremmede tjenester	-2 037
Kontor- og datarekvisita	-33 448
Trykksaker	-20 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 767
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 835
Andre kontorkostnader	-50 936
Felles grunnpakke bredbånd til boligene	-285 952
Telefon, annet	-62 532
Porto	-20 998
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 742
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 603
Reisekostnader	-6 820
Gaver	-5 820
Bankgebyrer	-6 882
Velferdskostnader	-126 208

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 622 950

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	106 096
Renter, ekstern konto i DNB	18
Utbytte Gjensidige	121 938
Andre renteinntekter	1 628
SUM FINANSINNTEKTER	236 896

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån nr. 1 i Husbanken	-259 593
Renter, lån nr. 2 i Husbanken	-709 627
Renter, lån nr. 3 i Husbanken	-1 175 451
Renter, lån i Eika	-259 458
Gebyrer, lån i Eika	-600
Gebyrer, lån i Husbanken	-60
Renter, avregning Romsås Vaktmestersentral	-30 109
SUM FINANSKOSTNADER	-2 434 898

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokf.verdi 1974	35 858 000
Tilgang 2000	109 488 000
Tilgang 2004, boder	13 347 682
SUM BYGNINGER	158 693 682

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.96/bnr.64 m. flere Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feie/sugemaskin**

Tilgang 2014	72 878
Avskrevet i år	-10 411
	62 467

Gressklipper

Tilgang 2013	49 600
Avskrevet tidligere	-4 960
Avskrevet i år	-9 920
	34 720

Inventar

Kostpris	1
	1

Avfallskomprimator

Tilgang 2013	22 488
Avskrevet tidligere	-2 249
Avskrevet i år	-4 498
	15 741

Snøfreser

Kostpris	27 541
Avskrevet tidligere	-11 016
Avskrevet i år	-5 508
	11 017

Styverrommet

Tilgang 1994	241 400	241 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		365 346
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 337

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Romsås Vaktmestersentral, avregning		165 339
Til gode av andelseier		3 000
Skattetrekk overført OBOS		2 470
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		814 166
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		984 975

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,65%. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2009	-8 583 948	
Nedbetalt tidligere	1 786 455	
Nedbetalt i år	419 525	
		-6 377 968

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2016.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,10%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 459 760	
Nedbetalt i år	662 566	
		-7 877 674

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2016.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,10%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-38 500 000	
Nedbetalt tidligere	15 199 604	
Nedbetalt i år	1 630 273	
		-21 670 124

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2016.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,10%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-58 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 404 364	
Nedbetalt i år	2 700 443	
		-35 895 192

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-71 820 958
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-6 657 900	
Opprinnelig 2004	-18 900	
Korrigerings	13 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-6 662 900

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 470
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 227
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-6 697

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 981
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 981

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 662 900
Pantelån	71 820 958
Påløpte avdrag	2 507 094
TOTALT	80 990 952

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
TOTALT	160 422 664

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,44 % av Romsås vaktmestersentral SA og har solidaransvar for den samlede gjeld i denne vaktmestersentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr 11 227 801 pr.31.12.14. Selskapets andel i Sameiet Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden, under postene "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges årsregnskapet for Romsås vaktmestersentral SA.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om nye husordensregler - fra styret

Et ferdig utkast i ny språkdrakt med noen nye spesifiseringer er utsendt til beboerne for gjennomlesning sammen med innkallingen. Styret håper denne kan være lettere å forstå for alle. Forslaget fremgår i vedlegg 2.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nye husordensregler godkjennes, og samtidig oppheves de gjeldende husordensreglene fastsatt av foregående generalforsamlinger.

B) Forslag om endring av valg av representanter til Romsås Vaktmestersentral - fra styret

Borettslagets representant til styret i Romsås Vaktmestersentral er til nå blitt valgt hvert år. Styret foreslår å knytte dette til styrelederfunksjonen i borettslaget slik at dette valget ikke lenger må behandles årlig.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at Styrets leder møter som representant til RVS. Styret velger/utpeker selv vararepresentant. Generalforsamlingen forkaster med dette vedtaket valgkomiteens innstilling på dette punktet.

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

Morten Sell Odvar Solbergs vei 16

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Norberg Odvar Solbergs vei 6

Foad Arab Odvar Solbergs vei 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Paul Brown Odvar Solbergs vei 44

Tove Lagerquist Odvar Solbergs vei 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eva Dalen Odvar Solbergs vei 36

2. Ruth Irene Tyler Johannesen Odvar Solbergs vei 10

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kjersti Langset Odvar Solbergs vei 14

Eva Dalen Odvar Solbergs vei 36

Reidun Haugstad Andersen Odvar Solbergs vei 12

Iren Magnussen Odvar Solbergs vei 14

E. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Styreleder i Orremyr

Som vara for representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Utpekes av styret

Valgkomiteen ber generalforsamlingen godkjenne at denne representasjonen i Romsås vaktmestersentral skal gjelde inntil vedtaket omgjøres.

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Morten Sell Odvar Solbergs vei 16

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ruth Irene Tyler Johannesen Odvar Solbergs vei 10

G. Som underutvalg foreslås:

Tun 1: Ann Cathrin Skjellerud

Tun 1: Reidun Haugstad

Tun 1: Hjalmar Andersen

Tun2: Anita Lia

Tun 3: Gulya Esmekaya

Tun 3: Tove Margrethe Rønning

Tun4: Bjørn Ottesen

Tun4: Paul Donovan Brown

Velferdsutvalg: Jostein Våga

Velferdsutvalg: Ruth Irene Tyler Johannesen

Velferdsutvalg: Grethe Østmoløkken

Velferdsutvalg: Lise Moen

Dyreutvalg: Karen Onshus
Dyreutvalg: Marit Vik

Romsås Cup Ann Cathrin Skjellerud
Romsås Cup Ann Kristin Pedersen
Romsås Cup Paul Donovan Brown
Romsås Cup Nina Andersen
Romsås Cup Fouad Arab

I valgkomiteen for Orremyr Borettslag

Eva Dahlen
Gulya Esmekaya
Reidun Haugstad
Iren Magnussen
Ann Cathrin Skjellerud

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 12 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid hver mandag fra kl.18:00 til kl.19:00 hvor alle styremedlemmer er til stede. I tillegg har styremedlemmer og varamedlemmer deltatt på kurs i regi av OBOS.

Planer for 2015

- Garasjeport i 3.etg (er montert febr.2015)
- Rens av ventilasjonsanlegget og inn til leilighetene.
- Styret vil følge opp de tiltak som er gjort i forhold til lekkasjer fra takene. Ved behov vil det måtte gjøres ytterligere tiltak.
- Legge nye tak på nr. 4, 10,12, 36, 44, 46 og 48.
- Utskiftning av elektriske hovedtavler i P-huset.

Felleskostnader

Borettslaget har mange vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i løpet av de nærmeste årene.

Foreløpig er det ikke planer om ytterligere økning av felleskostnadene i 2015.

Arrangementer

- Formiddagstreff i Grendehuset
Onsdager fra kl. 11.00 – 14.00 holdes en «cafe» med salg av kaffe og vafler for voksne beboere.
- Rusken
Den årlige Rusken-aksjonen ble gjennomført den 7. mai 2014 med god deltakelse fra beboerne.
- Romsåscup i fotball
Ble avholdt på fotballbanen på Bjøråsen helgen 23. - 25. mai 2014.
- Seniortur
Seniortur til København ble gjennomført 21.-23. mai 2014.
- Tenning av julegran
Søndag den 30. november 2014 arrangerte styret tenning av lys på julegran og tre andre trær. Romsås Janitsjar sto for musikken og det ble serverte gløgg og pepperkaker.
- Førjulsarrangement
Den 13. desember 2014 inviterte styret alle utvalgsmedlemmer samt vaktmester, i alt 34 personer, til en juletilstelning i aktivitetshuset.

Styret

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 22 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 Styrerommet har telefon 22 10 28 91, faks 22 10 60 63 og e-post styret@orremyr.no. Hjemmeside <http://orremyr.borettslag.net>.

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

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget.

Romsås Vaktmestersentral har telefon 22 21 30 00 og e-post rvs@sentralen.net.

Vaktmesteren har e-post: vaktmester.orremyr@sentralen.net

Renhold

Borettslaget har avtale med Uniclean om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0103 OSV 46, leil 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes på styrerommet i kontortiden. Skilt til postkasse bestilles samme sted, og betales av boretts-laget. Nøkkelsalget er under avvikling, og til de oppganger der styret ikke har nøkler, får beboerne en rekvisisjon som leveres hos Access lås og nøkkel på Grorud senter

Månedlig mottak av større avfall (ekstra søppelbil)

Borettslaget har leid inn en komprimatorbil som kjører rundt i borettslaget første onsdag i hver måned for å ta i mot avfall. Elektriske apparater kan kastes i egen container ved OSV 2 samme dag. Beboerne må selv sørge for å plassere avfallet i bilen eller containeren!

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81331515. 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 en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Orremyr Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

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

Andelseierne kan inngå telefonavtale med GET. Avtalen innebærer gratis ringing til alle GET-kunder på Romsås, samt rimeligere innmeldingsavgift og rimeligere tellerskritt til andre abonnemeter. GET leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Informasjon om tilleggstjenester finnes på www.get.no. Bestilling kan gjøres på telefon 02123, eller hos Romsås vaktmestersentral som er GET-forhandler.

For de som ikke krever høy hastighet på internett, er abonnementet med 2/2 Mbps gratis, og man får en e-post-adresse. Borettslag-ene på Romsås har inngått en ny avtale med GET fra 1. januar 2012. Dette innebærer bl. a. at alle nå får en GET boks av typen HD PVR uten å betale noe ekstra, og at prisene på bredbånd har gått betydelig ned.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2014 - 2014	Takvifter, nye tak, garasje, m.m	Takvifter byttet ut på 36 – 38 – 48 – 50. Nye tak har blitt lagt på 38 – 16 – 18 og 20 Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje. Skiftet ut mange lekeapparater på tunene. Laget nye hjemmesider.
2013 - 2013	Takvifter, sopp/alger, varme i heis, m.m	Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20. Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftbalkongene også malt. Varmeovner er installert i heishusene. Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset. Felt mange trær rundt i hele borettslaget Garasjegulvet i 4 etg. har blitt reparert pga. sprekker og lekkasjer. Nye tak lagt på 22 – 24 og 26.
2012 - 2012	Hovedtavler, OSV 2 og garasjeporter	3 elektriske hovedtavler er skiftet. 2 garasjeporter er skiftet. Ombygging av OSV 2 for tilpasning til bevegelseshemmede.
2011 - 2011	Hovedtavler og myntautomat	6 av 9 elektriske hovedtavler er skiftet ut. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 46-48.
2010 - 2010	Takvifter og maling	Utskifting av takvifter iverksatt med 3 stykker. Maling av innertak i grendehuset.
2009 - 2009	Yttertak, bom-automat	Takreparasjoner mot vannlekkasjer: Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.
2008 - 2008	Nye heiser, innglass., tak og dører	Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48 Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget. Nytt takbelegg i OSV 14 Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger
2007 - 2007	Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.	Nye heiser i nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50. Nytt takbelegg på nr 32 og 34. Lagt varmekabel i gangveien fra nr 2 til nr 16.
2006 - 2006	Varmekabel, el.anl., ventilasjon mm.	Lagt varmekabel i senterveien Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter Nye heiser i OSV 36 og 40 Oppussing av aktivitetshuset OSV 2 Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene

Vedlegg 1

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2,3	13 806 568	12 616 533	13 807 000	15 142 000
Avgiftspliktige inntekter		403 345	880 223	500 000	750 000
Andre inntekter	4	381 107	3 145 672	2 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 591 019	16 642 428	16 807 000	17 392 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-10 097 966	-10 304 525	-10 601 500	-10 381 000
Styrehonorar	6	-552 738	-555 600	-572 000	-570 000
Avskrivninger	14,16	-524 956	-677 521	0	-600 000
Revisjonshonorar	7	-12 419	-12 174	-10 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-144 828	-139 932	-147 000	-188 500
Konsulenthonorar	8	-30 750	-97 516	-35 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-179 241	-209 532	-332 500	-210 000
Forsikringer		-165 609	-226 490	-237 000	-190 000
Kommunale avgifter	10	-33 724	-37 190	-29 000	-46 000
Kostnader sameie		-34 477	-13 321	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-262 184	-228 470	-200 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 466	-8 042	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 331 601	-3 892 623	-1 839 500	-2 518 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 378 959	-16 402 934	-14 114 000	-15 093 500
DRIFTSRESULTAT		212 060	239 494	2 693 000	2 298 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 109	7 341	5 000	20 000
Finanskostnader	13	-224 169	-246 834	0	-217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 060	-239 494	5 000	-197 000
ÅRSRESULTAT		0	0	2 698 000	2 101 500

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA			
BALANSE			
	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 827 739	7 098 956
Leiligheter/lokaler	15	1 209 880	1 209 880
Andre varige driftsmidler	16	667 826	921 565
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 830 445	9 355 401
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 569	-4 388
Kundefordringer		152 905	207 050
Kortsiktige fordringer	18	546 397	238 449
Driftskonto i OBOS-banken		680 828	180 748
Innestående i andre banker		15 461	180 245
Sparekonto i OBOS-banken		1 000 197	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 397 356	802 105
SUM EIENDELER		11 227 801	10 157 505
EGENKAPITAL OG GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	5 489 645	5 866 617
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 489 645	5 866 617
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		386 831	441 016
Skyldig til offentlige myndigheter	20	688 074	662 106
Påløpte renter		1 098	1 318
Annen kortsiktig gjeld	21	4 662 154	3 186 448
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 738 156	4 290 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 227 801	10 157 505
Pantstillelse	22	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 27.02.2015			
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA			
Styreleder:	Steinar Hansgaard /s/		
Nestleder:	Karin Syversen /s/		
Styremedlemmer:	Bjørn Børvind /s/,	Anne Mette Hyrve /s/,	Kim Lansborg /s/
	Tor-Erik Røberg-Larsen /s/	og	Roy Moen /s/

Vedlegg 2



HUSORDENSREGLER FOR ORREMYR BORETTSLAG

Fastsatt av ordinær generalforsamling den 21.05.2015 i medhold av vedtektene for Orremyr Borettslag.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at beboerne føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Generelt

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Rundskriv og andre oppslag fra styret er utfyllende tolkning av en eller flere bestemmelser i husordensreglene. Slike skriv ligger sammen med annen nyttig informasjon på borettslagets hjemmesider www.orremyr.no

Styret skal alltid ha informasjon om feil eller skader på boligblokkene og fellesanleggene. Se informasjon på www.orremyr.no om varsling av skader til borettslagets forsikringssselskap.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt bør trekke innendørs.

Det er viktig at dører til entreen, balkong og trapperom lukkes uten unødig støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08.00 - 19.30 på hverdager og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og forutsetter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

§ 3 Bruk av fellesarealer

§ 3.1 Uteområdene

Uteområdene med grøntanlegg, lekeplasser, veier, med mer er alle beboeres felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener, men beboerne må likevel verne trærne og buskene, og bruke plenene slik at de ikke slites unødige hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område på grunn av fare for at dette kan tiltrekke skadedyr som mus eller rotter.

Leking eller annet opphold på takene til boder, søppelhus og inngangspartiene ikke er tillatt.

Fotballsparking og hockeyspill på tunene mot inngangspartier og blokkenes fasader og mot bodvegger er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke små barns lek med ball (barn under skolepliktig alder).

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- A. Transport av syke/bevegelseshemmede. Utgifter til passering av bommene ved slik transport dekkes av borettslaget mot innlevering av kvitteringene fra billettautomaten.
- B. Renovasjonsbiler, brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.
- C. Uniformerte utrykningskjøretøy.
- D. Varetransport, herunder kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallerne. Ved plassering av kvittering i bilens frontvindu, kan bilen parkeres i ca. 30 minutter ved av-/pålessing.

Varetraller er utplassert i parkeringshuset, og de skal settes på plass etter bruk.

Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart, og en person bør gå foran kjøretøyet, slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Sykling skal bare skje på gangveiene, og på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

§ 3.2 Parkering

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets områder. Uteparkeringsplassene på borettslagets område er forbeholdt gjester.

§ 3.3 Trapper og fellesrom

Inngangsdør til leilighetene kan ikke males i forskjellige farger. Alle nye dører skal være av samme type som borettslaget har bestemt.

Trapper og fellesrom skal holdes helt fri for private eiendeler (barnevogner, sykler, sko, med mer). Lek og unødige opphold i trapper og fellesrom er ikke tillatt.

Oppgangens utgangsdør skal alltid holdes låst, og etter besøk i kjeller og utebod skal lyset slukkes.

Uønsket reklame kan ikke etterlates på gulvet i fellesarealene, men skal kastes i søppelhuset.

§ 3.4 Heis

Lek eller opphold i heisen er ikke tillatt. Skader på heisanlegget gjennom uvettig bruk kan bli belastet andelseier.

§ 3.5 Utebod

Andelseierens utebod er en del av leiligheten og skal holdes låst. Hvis man ikke har bruk for uteboden selv, kan andelseieren leie den bort til en nabo som har bruk for den.

§3.6 Skilt til postkasse

Navneskilter på postkasse skal være av standard type. Skiltene bestilles kostnadsfritt via styret@orremyr.no eller ved personlig fremmøte på styrerommet i kontortiden. Ringetablået omprogrammeres av vaktmester eller styret.

§ 4 Avfallshåndtering og renhold av fellesarealer

Søppelhuset skal bare brukes til forsvarlig innpakket husholdningsavfall. Se egen instruks på innkastluken. Annet avfall kan bringes til søppelbil som kommer en gang i måneden, som regel første onsdag (se egne oppslag.).

Fellesarealene har ukentlig renhold via innleid renholdsfirma. Fjerning av hensatt søppel og annet rot inngår ikke i renholdstjenesten.

§ 5 Balkong, tørkebalkong og forhager

Tøy som henges på tørkebalkongen skal være dryppfritt. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler. Banking av tepper skal skje på spesielle stativer som er satt opp utendørs.

Vegger på balkonger og forhager skal ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det trengs å males, skal andelseieren ha tillatelse fra styret. Styret skaffer også andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler på balkongene. Styret skal kontaktes hvis det er ønskelig å legge fliser eller fast gulvbelegg.

Eiere av leiligheter med forhager plikter å holde hagen ryddig og holde beplantning lavere enn 1,8 m.

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen).

§ 5.1 Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.

§ 5.2 Grilling på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kull- eller vedfyrte grill på balkongen.

§ 6 Markiser

Markisen er for solskjerming og skal ikke stå ute i all slags vær, især ikke om vinteren når store klumper snø kan falle ned fra taket og forårsake stor skade. Dette er uaktsom bruk.

Skader på en leilighets utvendige markiser som skyldes uaktsom bruk er andelseiers ansvar, og kostnaden ved reparasjoner grunnet dette skal dekkes av andelseieren.

§ 7 Ventilasjon, vanntilførsel og avløp

§ 7.1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene med en felles uttrekksvifte på taket for hver oppgang, og som går 24 timer i døgnet. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter. For at ventilasjonen i leiligheten skal fungere, skal spalteventilen i alle vinduer være åpne, inkludert avtrekksventilen på badet og spalteventilen over vinduet på vaskerommet.

Luftfuktigheten i leiligheten stiger raskt hvis avtrekket ikke fungerer, med fukt-og soppskader som følge. Skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget i leiligheten er andelseiers ansvar.

Andelseier plikter også å kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. En enkel måte å kontrollere avtrekket på er å holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast er det sannsynligvis ikke noe feil på viften.

2-romsleilighetene har vindu bare på en side og har derfor ikke naturlig gjennomtrekk, og eierne av disse leilighetene må være spesielt oppmerksom på ventilasjon og fuktighet.

Andelseier har også ansvar for å melde fra til styret hvis det er mistanke om at takviften har stoppet.

Det er ikke tillatt å koble elektriske vifter til ventilene på kjøkken og bad. Slike elektriske vifter forstyrrer ventilasjonen til andre leiligheter i oppgangen.

§ 7.2 Vanntilførsel

Vannkraner skal stenges etter bruk. Det er ikke tillatt å la vannet renne kontinuerlig fra en kran, blant annet for å unngå sjenerende sus i vannrørene.

Hvis et vannrør får plutselig lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan beboeren surre et håndkle eller lignende rundt skadestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller til sluk vask slik at vannet ikke renner fritt.

Informasjon om plassering av stoppekraner/avstengingsventiler

- 5-roms leiligheter i vaskerommet i 1. etg. for kaldtvann og varmtvannet på bereder i u-etg.
- 4- og 3-roms leiligheter i vaskerommet for kaldtvann og i kjøkkenbenken for varmtvann.
- 2-roms leiligheter i badet for kaldtvann og i kjøkkenbenken for varmtvann.

Stoppekraner/avstengingsventiler kan være både av type med ratt, eller av type

"Ballofix" som betjenes ved hjelp av en skrutrekker eller umbrakonøkkel. Ventilen stenges ved å dreie ¼ omdreining. Ny type (hendel) stenges også ved å dreie ¼ omdreining.

§ 7.3 Avløp

Skyll en gang i blant med et mildt oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Hvis det bygges hel vegg mellom vaskerom og bad, skal det monteres hjelpesluk på vaskerom-siden eller en åpning nederst på veggen slik at eventuelt vann på vaskeromsgulvet når sluket på badet. I tillegg skal det være en lufteåpning i veggens øvre del for å sikre nødvendig mekanisk ventilasjon.

Andelseier må sørge for at brukere av boligen behandler utstyret for vann og avløp med tilstrekkelig varsomhet. Feil eller mangler som andelseieren ikke kan utbedre på egen hånd, skal meldes til styret eller vaktmester. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk.

§ 8 TV, bredbånd, radio

Ved feil på kabelanlegget, ring tlf. 02123 (Get).

§ 9 Brannvern

Andelseier skal regelmessig kontrollere at brannslukningsapparat og røykvarslere virker. Ved mistanke om feil skal dette varsles til styret.

§ 10 Dyrehold

Disse bestemmelsene gjelder både for dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det kan ikke gis tillatelse for å holde hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov, nemlig pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff), fila brasilerio, todo inu, dogo argentino og tsjekkisk ulvehund.

§ 10.1 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. En erklæring om ansvar for eventuelle skader, og om dyreeierens forpliktelser i borettslaget skal underskrives. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Alle hunder og eiere skal gjennomgå dressurkurs så snart som mulig og senest innen 1 år etter anskaffelsen. Kursbevis skal fremlegges for dyreholdsutvalget eller styret.
3. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkongene.
4. Dyreeiere skal påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart.
5. Alle hunder og katter skal være merket med eierens leilighetsnummer og helst telefonnummer.

6. Det er ikke tillatt å luften dyr på borettslagets område. Det vil i praksis si at dyret bør luftes på den andre siden av Odvar Solbergs vei og Romsåsveien. Det understrekes at føreren skal ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, og at man skal holde dem borte fra gressplener, lekeplasser og sandkasser.
7. Alle dyr (hund og katt) skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.
8. Alle dyreeiere plikter å være med i dyreholdsutvalget. Dyreeierne velger et arbeidsutvalg som blant annet kaller inn medlemmene til nødvendige dugnader for å rydde på lufteplasser o.l. Arbeidsutvalget skal også påse at alle medlemmene følger dyreholdsreglene, og påtale overtredelser og om nødvendig rapportere til styret.
9. Ved besøk/pass av hund utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret.
10. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder per leilighet.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret kan trekke tilbake tillatelsen til dyrehold dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves.

§ 11 Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- TV-kabel, radiokabel.
- Nøkler til sikringsskap, garasje, boder, inngangsdør, postkasse og entredør.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Ett blomsterbrett på balkongen.

§ 12 Klager

Klager om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Klagen kan sendes med e-post til styret@orremyr.no. Muntlige klager kan ikke behandles av styret.

Brudd på husordensreglene kan i siste instans føre til at eier pålegges å selge leiligheten.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.