

Til seksjonseierne i Bratlikollen Boligsameie

Velkommen til sameiermøte 2017.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Bratlikollen Boligsameie 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 sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Bratlikollen Boligsameie
avholdes **Torsdag 30.03.2017 kl. 18:00** på **Brannfjell skole, Ekebergvn. 111**
(dørene åpnes 17:30)

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

Sak 1) Ladestasjoner for el-biler i sameiet

Sak 2) Vaskerilokalet og videre bruk

Sak 3) Ventilertil stue/ lite soverom

Forslag fra beboer:

Sak 4): Orientering om parkeringsordningen ved Bratlikollen Sameie
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité
- F) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 8. mars 2017
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/ Afzal Hussain/s/ Morten Christian Hogsnes/s/

Mohammad Razzaq/s/ Thomas Kjerland/s/ Birger Oliver Vogt/s/

Etter at det er avholdt ordinært sameiermøte, vil det bli informert om oppussing av fasadene

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

			Styreperiode:
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1B	2016-2016
Nestleder	Afzal Hussain	Harald Halvorsens v. 22 B	2015-2017
Styremedlem	Thomas Kjerland <i>(til aug.2016)</i>	Libakkfaret 9B	2015-2016
Styremedlem	Morten Christian Hogsnes	Libakkveien 1B	2016-2018
Styremedlem	Birger Oliver Vogt	Libakkfaret 4B	2016-2018
Varmedlem	Mohammad Razzaq <i>(fungert som styremedlem for</i>	Veksthusfløtten 31 <i>Thomas Kjerland)</i>	2016-2017
Varamedlem	Aashild Ødegaard	Libakkfaret 4B	2016-2017
Varamedlem	Gunstein Strandberg	Siggerudveien 1076	2016-2017

Valgkomiteen

Maria Nordbø Baugstø Libakkfaret 8 B 2016-2017

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

Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Libakkfaret 1-11

Libakkfaret 21

Libakkfaret 23

Libakkfaret 25

Libakkveien

Sandstuveien 48

Sandstuveien 50

Gårds- og bruksnummer :

149 433

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bratlikollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

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

Sameiet 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 14 575 149,-.

Dette er kr 139 851,- lavere enn budsjettet. Negativt avvik innkrevde felleskostnader skyldes at til gode brensel på kr 17 81,- ble godskrevet reskontro i januar måned, i tillegg er flere parkeringsplasser ikke leid ut.

Negativt avvik andre inntekter skyldes at Teliasonera Norge AS ikke har innbetalt leie for basestasjon i 2016, innbetalinger skjer i 2017.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 8 230 766,- som var kr 2 136 234,- lavere enn budsjettet. Det positive budsjettavviket skyldes flere forhold. Ordinær drift- og vedlikehold avviker positivt med kr 2 324 923,-, det var budsjettet med kr 420 000,- for utskifting av AMS målere samt installasjon til egen måler i vaskeriet, arbeidet ble likevel ikke igangsatt i 2016 og kostnaden videreføres til 2017. Ellers er det benyttet gjennomgående langt mindre til drift-og vedlikehold i 2016 som skyldes at avsatte midler til utbedring av fasaden ikke ble benyttet i 2016. Energi og fyring avviker negativt med kr 242 026,- som skyldes høyere forbruk av strøm til elektrisk fyring. Andre driftskostnader avviker positivt med kr 144 385,- som skyldes at avsetning i budsjett for 2016 ikke ble så kostnadskrevende som antatt, KabelTV avviker negativt med kr 36 755,- som skyldes at den nye avtalen med Canal Digital gjelder et tillegg med bredbånd fra desember 2016.

Resultat

Årets resultat på kr 5 226 669,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

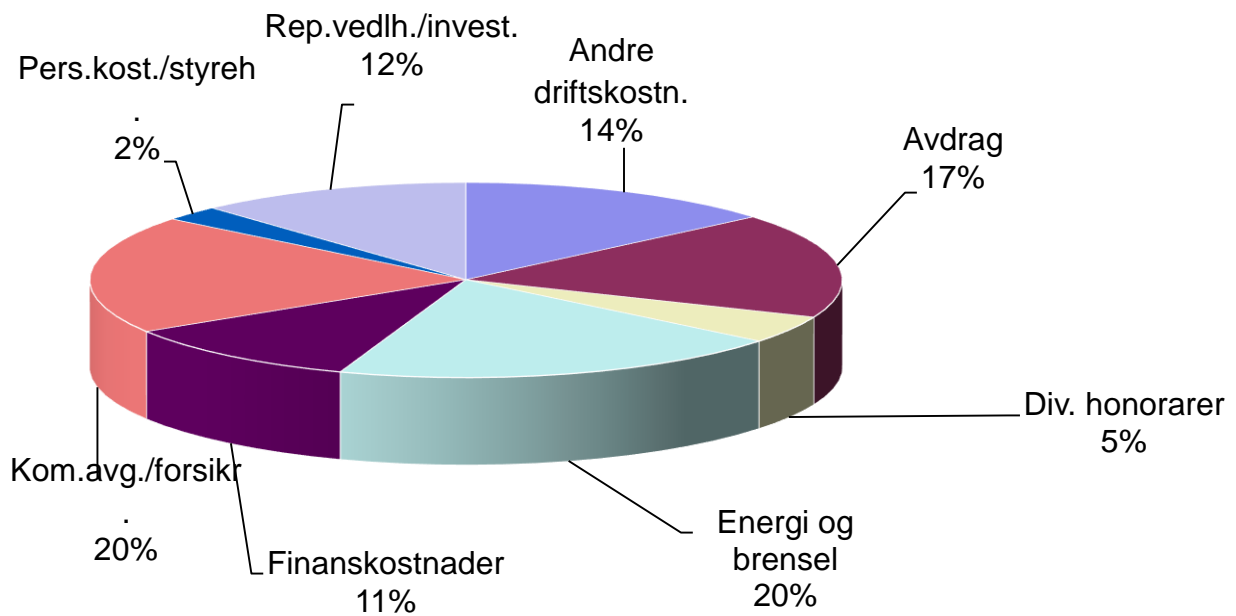
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 6 595 201,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet 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 48 000 000,- til større vedlikehold som gjelder utbedring av fasadene som vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 15.06.2016. I tillegg er det budsjettet med kr 450 000,- for installasjon av AMS målere samt egen strømmåler til fellesvaskeriet, i tillegg er det budsjettet med kr 1 500 000,- til montering av nedgravde avfallscontainere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca kr 30 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar

Lån

Bratlikollen Boligsameie har annuitetslån hos OBOS. Sameiet har fått innvilget ytterligere låneopptak på kr 48 000 000,- i forbindelse med rehabilitering av fasadene. Lånet vil bli utbetalt i 2017.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 8. mars 2017
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Afzal Hussain/s/

Morten Christian Hogsnes/s/

Mohammad Razzaq/s/

Thomas Kjerland/s/

Birger Oliver Vogt/s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Bratlikollen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bratlikollen Boligsameie s årsregnskap som 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiets 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 sameiets 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 modifiserer 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 sameiet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 280 511	14 294 048	14 343 000	14 343 000
Antenneanlegg		254 397	396 839	337 000	337 000
Andre inntekter	3	40 241	36 753	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 575 149	14 727 640	14 715 000	14 715 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 139	-732 011	-35 000	-56 000
Styrehonorar	5	-248 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-79 411	-46 323	-40 000	0
Revisjonshonorar	6	-21 771	-33 478	-35 000	-35 000
Andre honorarer		0	0	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-411 450	-399 465	-411 000	-422 000
Konsulenthonorar	7	-87 112	-189 464	-80 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-675 077	-2 036 744	-3 000 000	-50 925 000
Forsikringer		-555 095	-523 472	-564 000	-586 000
Kommunale avgifter	9	-1 692 315	-1 636 394	-1 662 000	-2 081 000
Energi/fyring	10	-2 242 026	-2 125 150	-2 000 000	-2 400 000
Kabel-/TV-anlegg		-676 755	-639 085	-640 000	-1 106 000
Andre driftskostnader	11	-1 505 615	-1 655 732	-1 650 000	-1 540 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 230 766	-10 267 318	-10 367 000	-59 601 000
DRIFTSRESULTAT		6 344 383	4 460 322	4 348 000	-44 886 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 231	110 073	0	50 000
Finanskostnader	13	-1 223 944	-1 507 862	-1 263 000	-2 568 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 117 713	-1 397 789	-1 263 000	-2 518 000
ÅRSRESULTAT		5 226 669	3 062 533	3 085 000	-47 404 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 226 669	3 062 533		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	668 376	747 787
SUM ANLEGGSMIDLER		668 376	747 787
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 943	223 935
Kundefordringer		215 636	250 708
Tap på krav		0	-138 379
Underregnskap Strømvavr.	18	14 190	0
Driftskonto OBOS-banken		864 949	1 542 446
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11	13 869
Sparekonto OBOS-banken		6 880 937	2 858 162
SUM OMLØPSMIDLER		8 011 665	4 750 740
SUM EIENDELER		8 680 041	5 498 527
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-30 756 622	-35 983 291
SUM EGENKAPITAL		-30 756 622	-35 983 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	38 020 199	40 016 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 020 199	40 016 870
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		392 558	448 206
Leverandørgjeld		1 016 791	766 372
Skyldig til offentlige myndigheter	17	11	31 686
Påløpte renter		6 441	7 016
Underregnskap Strømvavr.	18	0	142 628
Annen kortsiktig gjeld	19	663	69 041
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 416 464	1 464 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 680 041	5 498 527
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8. mars 2017
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Afzal Hussain/s/

Morten Christian Hogsnes/s/

Mohammad Razzaq/s/

Thomas Kjerland/s/

Birger Oliver Vogt/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	304 050
Frysebokser	5 760
Framleietillegg	213 636
Seksjonsutgifter	13 823 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 346 486

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-65 975
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 280 511

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	1 950
Korrigeringer på reskontro	13 590
Salg av nøkler	15 451
Gebyr søppelhåndtering	3 250
Salg av vaskemaskin	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	40 241

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-61
Naturalytelser speilkonto	61
Arbeidsgiveravgift	-34 974
Bedriftshelsetjeneste	-1 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 139

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	248 000
--	---------

I tillegg har styret fått dekket servering for kr3 831,- jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 771

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 856
OBOS Prosjekt AS	-8 301
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 955
SUM KONSULENTHONORAR	-87 112

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-176 264
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-176 264
Drift/vedlikehold bygninger	-136 705
Drift/vedlikehold VVS	-212 730
Drift/vedlikehold elektro	-14 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 319
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 211
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-91 786
Kostnader dugnader	-877
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-675 077

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-976 855
Feieavgift	-3 301
Renovasjonsavgift	-712 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 692 315

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-123 433
Strøm oljefyr el.bereder	-2 118 594
SUM ENERGI / FYRING	-2 242 026

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 460
Container	-84 233
Skadedyrarbeid	-10 819
Driftsmateriell	-24 021
Lyspærer	-3 048
Vaktmestertjenester	-883 139
Renhold ved firmaer	-340 860
Snørydding (issmelter)	-4 675
Abonnement hjemmeside + HMS	-5 172
Kontor- og datarekvisita	-2 844
Trykksaker	-40 324
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 831
Andre kontorkostnader	-4 433
Telefon/bredbånd	-881
Telefon, annet	-15 377
Porto	-54 788
Bilgodtgjørelse	-828
Reisekostnader	-705
Bankgebyr	-5 258
Velferdskostnader	-14 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 505 615

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 802
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 891
Andre renteinntekter	70 763
SUM FINANSINNEKTER	106 231

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Obos-banken renter	-1 223 344
Obos-banken gebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-1 223 944

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	794 110	
Avskrevet tidligere	-46 323	
Avskrevet i år	-79 411	
		668 376
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		668 376
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-79 411

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-44 451 796	
Nedbetalt tidligere	4 434 924	
Nedbetalt i år	1 996 671	
		-38 020 200
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-38 020 200

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-11
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-11

NOTE: 18**UNDERREGNSKAP 1**

Elektrisk energi 07-12.16	455 505
Diverse tilavr. 16	4 309
Akonto innbet. 07-12.16	-460 500
Oppgjørskonto Avregning 15/16 pr. 01.17	14 877
SUM UNDERREGNSKAP 1	14 190

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-663
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-663

INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

Sak 1) Ladestasjoner for elbiler i sameiet

Styret har sett på muligheten for ladestasjoner til elbiler og jobbet for å få en oversikt over hva som kan være gunstig for vårt sameie. Montering av stasjoner vil berøre fellesareal, fellesanlegg og medføre kostnader og styret vil gjerne ha en orientering og diskusjon med beboerne om muligheter og løsninger. Vi kan i etterkant innhente konkrete tilbud og legge dette frem på et ekstraordinært sameiermøte.

Sak 2) Vaskerilokalet og videre bruk

Styret har diskutert muligheter, fordeler og ulemper og vil gjerne ha en diskusjon med beboerne om deres tanker og ønsker for lokalet.

- Pusse opp lokalet slik at det kan brukes til forskjellige aktiviteter for beboerne
- Pusse opp lokalet slik at det kan brukes til utleie
- Se på muligheten til å ha et eget lokalet i 1 etasje og bygge leiligheter over
- Se på muligheten til å bygge leiligheter fra 1. etasje og over

Vedtak: Styret ber om fullmakt til å utrede muligheter for vaskerilokalet ved å innhente fagkyndig bistand.

Sak 3) Ventil til stue/ lite soverom

Ventilasjon av leilighetene er basert på avtrekk fra ventiler i bad og kjøkken via kanaler og opp over tak. Luften inn i leilighetene skal komme fra ventiler i yttervegg, og eventuelle små ventiler i vindusomrammingen.

I stue og lite soverom er det i dag ikke ventiler i yttervegg, slik det er i stort soverom og kjøkken. For å øke ventileringen i leiligheten, og gjennom det kunne bedre inneklimate, har styret sett på muligheten for å montere en ventil i ytterveggen i eventuelt stue og/eller lite soverom.

Vedtak A: Styret ber om sameiernes tilslutning til eventuelt å montere ventil i stue og/eller lite soverom.

Vedtak B: Styret ber om en økning av budsjettrammen med kr 1 000 000 om vi ser at vi kan montere ventil i stue og/eller lite soverom og ta dette i totalbudsjettet. Prosjektet ble vedtatt med en låneramme på inntil kr 48 000 000 og styret ber om fullmakt til økning av rammen, og opptak av lån med en ramme på inntil kr 49 000 000.

Forslag fra beboer:

Sak 4) Jan Johnsen – Orientering om parkeringsordningen

Til Bratlikollen Boligsameie

Sak til ordinært sameiermøte 30. Mars 2017

Undertegnede ber om en orientering om parkeringsordningen ved Bratlikollen Boligsameie.

Jeg ber i den forbindelse å få svar på følgende spørsmål:

- 1) Hva er bakgrunnen for valg av P-Service?
- 2) Hvilke instruksjoner har parkeringsvakten for utstedelse av parkeringsgebyr?
- 3) I 2017 ble parkeringsbestemmelsene myket opp når det gjaldt parkering i Oslo. Er det vurdert å gjøre parkeringsbestemmelsene på Bratlikollen mindre restriktive?

I en pressemelding om nye regler for parkeringsbransjen utgitt av Samferdselsdepartementet, heter det blant annet: "Normal sats på 600 kroner ved "alminnelige" overtredelser, som **hvis man ikke har betalt for den tiden man faktisk står parkert.**" (Undertegnades understreking)

4) Vurderer Styret det som hensiktsmessig at leietakere som har betalt for parkering får utstedt gebyr - når parkeringskortet av grunner bileieren ikke har kontroll med - ikke er fullt ut synlige?

5) Er styret i dag fornøyd med den måten som

parkeringsbestemmelsene blir håndhevet på Bratlikollen?

Ser fram til en utdyping av disse punktene på sameiermøtet.

Med vennlig hilsen

Jan Johnsen

Libakkfaret 2B

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Brit Magnell Libakkfaret 1B

B. Som styremedlem/nestleder for 2 år foreslås:

Afzal Hussain Harald Halvorsens vei 22B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Birger Oliver Vogt Libakkfaret 4B

Morten Christian Hogsnes Libakkveien 1B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Aashild Ødegaard Libakkfaret 4B
2. Gunstein Strandberg Siggerudveien 1076
3. Mohammad Razzaq Veksthusfløtten 31

I valgkomiteen for Bratlikollen Boligsameie

Maria Nordbø Baugstø

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid i styreperioden 2016 - 2017

Styret har i inneværende periode avholdt 13 styremøter, et regnskapsmøte og behandlet ca. 100 saker. I tillegg har vi hatt fem møter, samt flere befaringer angående fasadeoppussingen med Usbl.

Gjennom året har styret hatt jevnlig kontakt internt; ved fysiske møter, pr. telefon og e-poster. I tillegg har styremedlemmene hatt møter og befaringer med diverse leverandører, prosjektmøter, arbeidsmøter og beboermøte. Styret har også gjennomført en rekke befaringer både på uteområder og i kjellere/oppganger. Ved vedlikeholdsprosjekter har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessen.

I tillegg har styremedlemmene stilt opp og arrangert dugnad og julegrantenning.

E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder epost. Styret har behandlet og besvart ca. 3700 e-poster, inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode.

Styret har mottatt ca. 300 henvendelser på telefon. Ellers har styret hatt en god del telefoner med offentlige etater, leverandører, firmaer o.l.

Vi er et meget engasjert og aktivt styre. Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt.

Vaskerilokalene:

Alle maskinene er nå fjernet bortsett fra rulla. Vi tok kontakt med reparatøren vi brukte gjennom mange år på vaskeriets maskiner for å sjekke mulig pris på maskinparken. Tilbakemeldingen var at det var lite å tjene på dem. Maskinene ble lagt ut på Finn.no, og ble solgt eller gitt bort.

Angående etterbruk av lokalet oppfordret styret beboerne om å komme med forslag til hva som kan gjøres med lokalet og ikke minst fortelle hva de ønsker å bruke lokalene til. Overraskende nok har det vært relativt taust fra beboerne, kun to forslag er kommet inn, fra samme seksjon, og det er å bruke lokalet for beboerne til egne arrangement og utleie. Styret har allikevel jobbet for å se muligheter og vil orientere om dette på sameiermøtet 30. mars.

Fasadeoppussingsprosjektet

På bakgrunn av kostnadsrapporter, opplysninger fra befaringer og møter fokuserte styret på blokkenes fasader og behov for nødvendig vedlikehold. Vi så det som viktig å sette i gang tiltak for å minimere ytterligere forfall og valgte å jobbe intensivt for å lage en mest mulig utfyllende og begrunnet informasjon til dere beboere i forkant av ekstraordinært sameiermøte i juni. Slikt arbeid er svært krevende og det var gledelig at forslaget ble vedtatt, til og med enstemmig.

Prosjektledelsen fra USBL og styret jobbet videre med prosjektet, og utarbeidet en grundig tilbudsbeskrivelse på bakgrunn av vedtaket. Denne ble sendt til seks entreprenører, og vi har mottatt tilbud fra alle seks. I skrivende stund jobbes det nå med evaluering av tilbudene, for å velge entreprenør.

Nytt lån og rente

Vi må ta opp nytt lån på grunn av fasadeoppussingen. Vi undersøkte lån hos flere banker og valgte til slutt Obosbanken på grunn av best rente og vilkår. Det nye lånet slås sammen med det vi allerede har og renten på lånet vil være 2,99% effektiv rente.

Forsikring

Styret har innhentet tilbud på forsikringen i sameiet for å sjekke markedet for å se om vi gjør lurt i å revurdere vår avtale med Gjensidige Forsikring. Styret holder på å avrunde dette arbeidet.

Vedlikehold

Det har vært et par små lekkasjer i fyrhuset som er reparert, og et styringspanel og to pumper i bereder-rom er skiftet. Vaktmesteren har jevnlig skiftet filter på vannrensingen og avleiringene er mindre. Vanddreneringen utenfor inngangspartiet i Libakkfaret 10A ble reparert og forsterket med kantstein. Det har vært noe vedlikehold med låser på ytter- og kjellerdører, reparasjoner og bytte av radiatorer, termostater og ventiler. I tillegg har vaktmester fortsatt ryddingen i fyrhuset. På bakgrunn av befaring med fagkyndig har syke/døde trær blitt fjernet flere steder.

Tilbakemelding angående vinduer og paraboler

Styret har fortsatt med befaringer i forhold til sprosser på vinduene og av monterte paraboler på verandaene. På steder vi har funnet avvik har eierne fått brev om påmontering av sprosse og/ eller nødvendig tiltak for å ha parabol på verandaen.

Nytt søppelsystem og avfallshåndtering

Arbeidene med de resterende avfallsstasjonene er påbegynt og brønnene er allerede bestilt.

Vi har jevnlig fått tilbakemelding fra beboere og vaktmester om feil søppelhåndtering hvor søppel legges sammen med papir, søppelposer/sekker settes på utsiden og papir/papp ikke legges ned i containeren for papir. Vår erfaring er at setter en fra seg søppel eller papir fortsetter andre å gjøre det samme.

Dårlig søppelhåndtering er demotiverende for vaktmesteren som gjør en innsats for å holde området vårt ryddig og innbydende, og det er også tidkrevende å rydde opp i. I tillegg koster hensatt søppel og skrot/gjenstander ekstra for sameiet, og styret sender faktura til de som setter dette fra seg.

Faste tømmedager har vært en utfordring siden Renholdsetaten plutselig endrer skjemaet for oppsatte tømmedager, i tillegg til de kjente utfordringene med Veireno. Dette kompliserer vaktmesterens rydding inne i søppelskapene rett før og etter tømming.

Ny julegran

En beboer savnet en julegran i området Libakkveien 8 og 21 og styret ønsket å innfri dette forslaget. Vaktmesteren satte en gran i svingen ned mot Libakkveien 21, noe som ble godt mottatt av beboere.

Alle de tre julegranene står i solide fester som er gravd ned i bakken og støpt.

Matter til inngangspartiet

Styret har ved flere anledninger prøvd å finne egnede matter til dette formålet uten å lykkes. Vi har i vinter vært i kontakt med et firma og holder i skrivende stund på å teste ut mattetyper. Ellers har vaktmesteren instruks om å fjerne mattene på våren og legge de ut igjen på høsten. Slik bevarer vi mattene lenger.

Benker og søppeldunker

Dessverre ble søppeldunken på grusplassen brukt til kast av søppelposer og vi valgte å fjerne denne. Ellers fortsatte vaktmesteren arbeidet med å demontere flere av de gamle benkene våre, pusset, skiftet plank og satt dem i stand.

Våtroms-garantien gikk ut 31.08.2016

Det har kommet minimalt med tilbakemeldinger til styret angående reklamasjoner og garantitiden gikk ut i sommer.

Drenering og reklamasjoner

Vi mottok to meldinger om lekkasje i kjellerboder og arbeidet ble utført om våren. Utenfor Libakkfaret 9A ble det ikke funnet noe som indikerte feil, og det ble valgt å forsterke ytterligere ved kabelgjennomføringen. På baksiden av Libakkfaret 1 og 3 går det en ledningsgate mellom bergknausen og veggen, og håndgraving var nødvendig. Vannet som trengte inn i Libakkfaret 3A var nedenfor dreneringen. Nødvendig arbeid ble utført for å utbedre dette.

Vaktmestertjenesten

Samarbeidet med Bygårdsservice AS og vaktmester Raul er veldig bra. Vi erfarer at oppgavene løses raskt og at Raul ivaretar sameiet og området på en tilfredsstillende måte. I tillegg viser han initiativ og interesse for Bratlikollen Boligsameie og det setter vi stor pris på.

Rydding av inngangspartier, kjellere, oppganger og sykkelboder

I henhold til brannforskriftene skal det til enhver tid være fri passasje for beboere som beveger seg i oppganger og kjellere. For styret er det viktig å følge regelverket for å opprettholde sikkerhet for våre beboere, noe vi er pålagt. Vaktmesteren har instruks om å overholde brannforskriftene og fjerner hensatte gjenstander. Han brukte mye tid og dette koster sameiet, også her fakturerer vi beboere.

Parkeringsplassene

Vedlikehold av p-plassene fortsatte i 2016. Organisert flytting av biler var utfordrende pga. regnvær og medførte utsatt sprøyting av ugress og flere runder med flytting av biler. Vaktmesteren sprøytet flere ganger i sommer og høst på de p-plassene der han kom til. Styret valgte å legge grus på p-plassene i oktober og informerte beboerne i rundskriv, på ytterdører og lapp i bilvinduene om tidspunkt for flytting av bilen. Dette resulterte i at alle bilene ble flyttet til oppsatt tid. Vi takker beboerne for godt samarbeid! Angående etableringsgebyret ved leie av en parkeringsplass nr. 2 reagerte styret overfor Obos og fikk gebyret fjernet.

Kollektiv avtale om bredbånd

Vi har inngått kollektiv avtale på bredbånd og TV med Canal Digital som består av KOMPLETT 30 avtale, dvs. full TV pakke, med T-WE Box (opptaksdekker) og bredbånd 30 Mbps (inkludert ruter). Dette utstyret vil tilhøre leiligheten så lenge sameiet har en avtale med Canal Digital og skal ikke flyttes fra leiligheten.

Skifte av inngangsdører

Vi mottok forespørsler fra beboere som ønsket å skifte inngangsdør og forhandling av rimeligere pris. Vi sjekket med Origo Bygg og ba i rundskriv om tilbakemelding fra interesserte. Dessverre var det for få som var interessert til at vi kunne få en rimeligere pris.

Elbiler

Det er 8 - 10 beboere som har meldt inn at de kan ha behov for ladestasjon. Styret har innhentet tilbud fra elektriker og fått kostnader vedrørende gravearbeid, og har jobbet for å få en oversikt over kostnader og løsninger for montering av ladere og betalingsordninger for brukere. Informerer mer på sameiermøtet 30. mars.

Pålagt omlegging av strøm til individuell måling

NVE krever at alle boenheter legger om til AMS-målere. Styret vurderte muligheten til å fortsette med fellesmåling, men fikk tilbakemeldinger fra Hafslund, elektriker og forretningsfører om at sameiet ikke ville få godkjent å fortsette med fellesmåling.

Muligheter for salg av tomt

I inneværende periode satte styret oppgaven med å se på muligheten for eventuelt salg av tomt i skråningen bak den gamle barneparken på agendaen. I juni bestemte sameierne seg for å pusse opp fasadene og styret har ikke sett mulighet til å kunne jobbe med den saken i denne perioden.

Containere

På grunn høy «straffeavgift» for ureglementert avfall i 2014, valgte styret også i 2016 å ha containere kun en kveld i tre timer og med vakter ved hver container. Vi ba beboerne om hjelp til å bidra som vakter. Styret gjorde en iherdig innsats for å få engasjert nok vakter og organisert det, men vi skulle gjerne sett en noe større respons fra beboerne. Vaktene fikk mange spørsmål om avfall og informerte beboerne om riktig sortering. Dette resulterte i ingen feilsorteringer med påfølgende straffegebyr! Det å ha vakter var igjen en suksess og vi fikk tilbakemeldinger fra beboere om god info, dugnadsånd og en sosial kveld.

Godkjente postkasseskilt

På sameiermøtet i april ble det bestemt at alle postkassene skal ha navneskilt i hvit hardplast med navnet skrevet med sorte store bokstaver. I tillegg skal navneskiltet festes på innsiden av postkassen i åpningen for navneskilt.

Vi samarbeidet med «Lambertseter Express Systue» for å finne riktig størrelse og skilttype til våre postkasser. De registrerte en mal slik at det skulle være enkelt for våre beboere å bestille her. Vi ser at mange postkasser har fått ordentlig skilt, men fortsatt mangler det en del.

Dugnad

Styret arrangerte en felles dugnad i mai. Oppslutningen var større enn ved tidligere dugnader og beboerne gjorde en strålende innsats med rydding og forpleining av utearealene våre. Styret takker de fremmøtte for innsatsen!

Barnas dag

Styret har spurt i rundskriv etter bistand fra foreldre til å gjennomføre dette arrangementet og vi fikk respons fra et foreldrepar. Disse flyttet og siden ingen andre foreldre har meldt seg tar styret dette som et signal om arrangementet ikke er ønsket og legger foreløpig Barnas dag på is.

Julegrantenning

Mandag 28. november arrangerte styret julegrantenningen i sameiet, med utdeling av gløgg og pølser til store og små. Julenissen kom også innom og delte ut godteposer til de minste. Det ble sang og gange rundt juletræet. I hele desember hadde vi belysning på tre juletrær.

Beboermøter

På bakgrunn av klager på bl.a. støy har styret innkalt til flere møter. Ikke alle møtene er holdt, delvis på grunn av bedrede forhold, men også på grunn av utflytting eller annet. Der de involverte partene har deltatt erfarer vi fortsatt at dette kan være en fordelaktig måte å løse utfordrende situasjoner på. Vi får tilbakemelding om at dette er ønskelig og noe som fungerer for begge parter.

Rundskriv og annen informasjon

Styret har laget fire rundskriv, og flere andre informasjonsskriv. Rundskrivene er sendt til de seksjonseiere som ikke bor i sameiet og ellers har styret selv delt ut rundskrivene i alle de 308 postkassene til sameiets beboere. Dette sparer sameiet flere tusen kroner på i forbindelse med arbeid med utsendelse og porto ved hvert rundskriv. I tillegg har styret hengt informasjonsslapper på de 39 ytterdørene ved info om nye installasjoner, vedlikehold, viktige meldinger og ellers annen påkrevd informasjon.

Infoskriv til seksjonseiere som leier ut

I fjor høst sendte vi et brev til alle som leier ut leiligheten for å informere om hva det innebærer å være utleier i Bratlikollen Boligsameie. Bakgrunnen for dette var at vi erfarte at en del leietakere og utleiere ikke så ut til å være klar over hvilke forpliktelser som ligger i det å være utleier/ leietaker i sameiet. Vi ønsket med dette å bidra til bedre forståelse av sameiets regler og ivaretagelse av fellesskapet.

Sameiets hjemmeside, www.bratlikollen.no

Styret har inntrykk av at enkelte beboerne benytter hjemmesiden og vi oppfordrer stadig om bruk av den informasjonen som allerede ligger der når vi får spørsmål på e-post. Hjemmesiden inneholder nyttig informasjon om nyheter fra styret, aktuelle saker, fremdrift, vedlikehold, vaktmester, vaskeri, utearealer, vedtekter og mye mer. Ved akutte hendelser prøver vi å oppdatere og informere beboerne fortløpende.

Oppgaver for neste periode

- Arbeid med vedlikehold og oppussing av fasader
- Arbeid med utskifting til nytt avfallssystem
- Arbeide med løsninger for ladestasjoner til elbiler.
- Arbeide med løsninger for lokalene til vaskeriet
- Fokus på samarbeid med beboere og eiere
- Fokus på kommunikasjon med eiere som leier ut
- Arbeid med utskifting av AMS målere

Kontakt med styret

- E-post: styret@bratlikollen.no
- www.bratlikollen.no
- Telefon: 416 73 542
- **Telefontid: mandag og torsdag 18 - 20**, vennligst respekter telefontiden
- **Vår adresse: Libakkefare 5, 1184 Oslo.**
- Styrets postkasse som henger på veggen ved vaskeriet

Saker som beboere ønsker tatt opp i styret må henvendes skriftlig. Dette gjelder også klager. For å kunne bringe klager videre må vi ha noe skriftlig å vise til. Feil eller mangler ved bygninger og uteareal rettes til styret eller vaktmester

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

Vaktmestertjenesten driftes av Bygårdsservice AS og Raul har hovedansvaret hos oss. Han vil være her fortrinnsvis mandag, onsdag og fredag. I sommerhalvåret og ved vintervedlikehold økes kapasiteten ved annet personell fra Bygårdsservice AS.

Kontaktinformasjon:

- Telefon: 905 20 631 mellom 8-16
- E-post: vaktmester@bratlikollen.no
- Det kan også legges lapp i postkassa ved vaskeriet

Vakttelefon: Ved ekstraordinære hendelser mellom kl. 16 -08 ring 905 20 631 og tast 1 for viderekobling til vakttelefonen.

Vannlekkasjer

Ved vannlekkasje annet sted enn baderom og kjøkkenrør ring vaktmesteren umiddelbart.

Renhold

Renholdet utføres av Oslo Renhold. Trapper, gelendere og inngangsdører vaskes 1 gang pr uke. Vinduer vaskes hvert kvartal

Renholdsfirmaet vasker hver torsdag og fredag. Har du en matte foran inngangsdøren skal denne taes inn disse dagene for å lette renholdet.

Parkering

Sameiet har 171 nummererte parkeringsplasser som kan leies. Ønsker beboere som leier leilighet en p-plass må dette gå gjennom eier av leiligheten. Send epost til styret om du ønsker en plass, styret@bratlikollen.no

Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved et evt. salg og ved overtagelse av eierseksjonen, opphører leieforholdet med øyeblikkelig virkning.

Parkeringsleien er 150,- pr måned og forfaller samtidig med fellesutgiftene. I tillegg kommer et etableringsgebyr på kr 663,- på nye kontraktsinngåelser.

Parkeringsprosedyre

-ved breddeparkering skal bilens senter-linje stå midt foran skiltet.

-ved lengdeparkering skal fremre støtfanger stå rett under skiltet.

Parkeringsbevis

Alle som leier parkeringsplass må ha parkeringsbevis lett synlig i bilens frontrute. Biler som står parkert uten synlig parkeringsbevis i bilens frontrute vil kunne bli gebyrlagt.

Plastholder til å montere i frontruta kan kjøpes i de fleste bilrekvisitaforretninger o.l.

Trenger du flere parkeringsbevis kan du bestille dette ved å sende en epost til styret med navnet ditt, adresse, seksjonsnummer og nummeret på parkeringsplassen. Det er kun eier av leiligheten som kan bestille parkeringsbevis. Pris pr. bevis er 150,- i tillegg til forsendelsesgebyr.

Parkeringsselskap

P-Service As er engasjert til å håndheve sameiets parkeringsregler. Det er generelt parkeringsforbud på alle private kjøreveier, samt stikkveier, inngangsparti/oppkjørsel og snuplasser. Unntak fremgår av skiltingen.

Nøkler/skilt

Det benyttes nøkkelbrikker i blokkenes ytterdører. Dersom låsen er ute av funksjon, kan Aker Lås og Nøkkel AS kontaktes hele døgnet, tlf. 07707. Leserne til låsene har batteribackup og vil fungere ved eventuell strømstans. Mistes nøkkelbrikker skal dette umiddelbart varsles sameiets forretningsfører, se nedenfor.

Det er kun eier av leiligheten som kan bestille nye nøkkelbrikker.

Nøkler må hver enkelt beboer betale selv, samt administrasjons- og fakturagebyr til Obos

PROSEDYRER

Mistet nøkkelbrikke: Kontakt OBOS pr. e-post slik at brikken blir slettet og uvedkommende ikke kan bruke brikken. Send e-post merket "Mistet nøkkelbrikke" med nøkkelbrikkens nummer, ditt navn, adresse, seksjonsnummer og mobilnummer til mona.kvandahl@obos.no eller Mona Kvandahl på Tlf. 22 86 54 46. Bestilling av ny nøkkelbrikke gjøres i samme e-post.

Nøkkelbrikkens nummer: Noter nummeret på posen som nøkkelbrikken ligger i, slik at dere har oversikt over hvilket nummer som tilhører de forskjellige nøkkelbrikkene dere har fått.

Bestilling av ekstra nøkkelbrikke: Kontakt OBOS pr. e-post merket "Bestilling av ekstra nøkkelbrikke" og send med ditt navn, adresse, seksjonsnummer og mobilnummer til mona.kvandahl@obos.no eller Mona Kvandahl, på Tlf. 22 86 54 46. Nøkkelbrikkene koster kr 250,- Administrasjons- og fakturasgebyr til Obos kommer i tillegg.

Kjellerdøren

Kontakt OBOS pr. e-post merket "Bestilling av Kjellernøkkel" og sende med nummeret på nøkkelen du ønsker å kopiere, ditt navn, adresse, seksjonsnummer og mobilnummer til mona.kvandahl@obos.no eller Mona Kvandahl, på Tlf. 22 86 54 46. **Nøkklene må hentes og betales i Neuberggt. 21.**

Postkassenøkkel

Hver beboer har egen nøkkel til postkassen sin. Denne kan kopieres hos firmaer som sliper nøkler på sentre, i byggevarefirmaer, Jernia osv.

Andre nøkler:

Styret selger nøkler til radiator, sikringssskap, utebod, samt nøkkel til utekranen. Ta kontakt med styret. Faktura sendes i posten med et fakturasgebyr på 94,-

Postkasseskiltene

Alle postkasser skal ha navneskilt i hvit hardplast med navnet skrevet med sorte store bokstaver. I tillegg skal navneskiltet festes på innsiden av postkassen i luken for navneskilt.

Postkasseskiltene må du kjøpe selv. Skilt kan kjøpes flere steder for eksempel hos «Lambertseter Express Systue» på Lambertseter senter, gammel del. De har størrelse og mal til våre navneskilt og skiltet koster kr 155,- Si at du kommer fra bratlikollen boligsameie.

Ellers kan skilt kjøpes i de fleste jernvareforretninger, nøkkel- og skiltbutikker på sentre. Velger du dette er det viktig at du måler luken for navneskilt slik at du får korrekte mål i høyde, bredde og tykkelse, samt høyden på bokstavene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 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.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Sameiet har fellesmåling på strømmen, og det innebærer da at nye beboere slipper å melde til Hafslund at de er beboer i sameiet, men de må si opp ditt gamle abonnement hos Hafslund evt. andre.

Kabel-TV

Bratlikollen boligsameie inngått kollektiv avtale på bredbånd og TV med Canal Digital som består av KOMPLETT 30 avtale, dvs. full TV pakke, med T-WE Box (opptaksdekoder) og bredbånd 30 Mbps (inkludert ruter). Dette utstyret vil tilhøre leiligheten så lenge sameiet har en avtale med Canal Digital og skal ikke flyttes fra leiligheten. All leie av film og oppgradering av sameiets avtale/økt hastighet vil bli fakturert den enkelte eier/abonnet. For at fakturaen skal gå til den som bestiller og ikke til eier, er det viktig at dere som leier ut leiligheten opplyser styret fortløpende om hvem som er leietaker.

Kundeservice Canal Digital: 06090. Åpent fra 08-23 og 10-18 på lørdager. I tillegg har 06090 feilmeldingsvakt fra 18-22 på lørdager og 10-22 på søndager og helligdager.

Les mer på internett: www.canaldigital.no

Energimerking

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