

Til andelseierne i Godlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 29. april 2019 kl. 18:00 i Oppsal kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 Godlia 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 Godlia Borettslag
avholdes mandag 29. april 2019 kl. 18:00 i Oppsal kirke..

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A. Årsrapport og regnskap for 2018
- B. Disponering av årsresultatet
- C. Disponering av garasjeoverskuddet (note 10)

3. GODTGJØRELSE

- A. Styret
- B. Garasjeutvalget

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Forslag fra styret om endring av vedtektene (forslaget skal vedtas med 2/3 flertall)
- B. Forslag fra styret om endring av husordensreglene
- C. Forslag fra Helene Sandvoll, Mekanikervn. 16 om endring av vasketidene
- D. Forslag fra styret om opparbeidelse av ladeplasser for bil
- E. Forslag fra Inger-Anita Lie, Filervn. 2 om gjenopprettelse av lekeplass ved Filervn. 2-4

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 4 varamedlemmer for 1 år
- D. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E. Valg av valgkomité for 1 år
- F. Valg av voksenutvalg for 1 år

Innstillingen fra valgkomiteen vil bli utlevert på generalforsamlingen.

Oslo, 5.3.2019
Styret i Godlia Borettslag

Grethe Karin Tvedt /s/ Mette Kjernmoen Carlsen /s/

Kristian Karlsen /s/ Bente Nina Sandmo /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS

ÅRSRAPPORT FOR 2018

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Grethe Karin Tvedt	Mekanikerveien 17
Nestleder	Mette Kjernmoen Carlsen	Mekanikerveien 3
Styremedlem	Kristian Karlsen	Filerveien 2
Styremedlem	Bente Nina Sandmo	Mekanikerveien 9
Varamedlem	Gunnar Bakke	Filerveien 2
Varamedlem	Thea Elisabeth Halgard	Larsbråtveien 207
Varamedlem	Frank Hernar	Mekanikerveien 17
Varamedlem	Svein Osland	Mekanikerveien 17

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**Delegert**

Grethe Karin Tvedt Mekanikerveien 17

Varadelegert

Mette Kjernmoen Carlsen Mekanikerveien 3

VALGKOMITEEN

Shmron Sohal Mohd Vetlandsveien 69 A
Sven Thorbjørnsen Mekanikerveien 9

VOKSENUTVALGET

Kåre Nyland Mekanikerveien 11
Laila Lie Filerveien 4
Turid Nyland Mekanikerveien 11
Petra Lillemor Øvergård Filerveien 4

GARASJEUTVALGET

Svein Osland Mekanikerveien 17
Bernt Prøsch Mekanikerveien 17

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM GODLIA BORETTSLAG

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.

Godlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950146885, og ligger i bydel Østernsjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Filerveien 2-4
Mekanikerveien 1-19, 2-30

Første innflytting skjedde i 1960, og borettslaget ble konstituert i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 48 986 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: Gnr. 144, bnr. 1153 og 1154.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Godlia Borettslag har hatt 2 ansatte i 2018. Det har ikke vært skader eller ulykker i året som har gått.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid, orientering om borettslagets drift 2018

Styrets arbeid:

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og behandlet 209 saker i 2018.

I tillegg til dette har det vært avholdt regnskapsmøte med forvaltningskonsulent, avholdt møter med Olimb AS og Obos Prosjekt vedrørende rørfornyning, teknisk rådgivningsmøte med Obos samt intervjuer av søkere til vaktmesterstilling.

Det ble holdt en markering for vaktmester Karsten Furuseth, da han gikk av som vaktmester og han fikk tildelt «Kongens fortjeneste medalje» for å ha vært ansatt i borettslaget i over 30 år. Tidligere styreleder Per Nilsen holdt en minneverdig tale for Karsten Furuseth.

Parkering: Det er inngått fast avtale med P-Service for kontroll av parkering i borettslaget.

Grøntarealer: Vår 2018 ble det felt en del trær bak øvre garasjeanlegg samt område på oversiden av Mekanikerveien 12-18. I september 2018 ble det gravd opp røtter og steiner samt fylt på jord og planert området nedenfor stor lekeplass, Mekanikerveien 17 og område overfor fotballbanen. Det ble sådd gressfrø og plante frukttrær og bærbusker. Tuja hekk langs gangsti ved Mekanikervn. 6 ble kuttet ned til ca. 2,5 meter høyde og område nedenfor Mekanikervn. 6 ble det fjernet en del trær samt kratt og lagt duk med bark i skråning for å holde brennesler og busker nede.

Lekeplassene: Borettslaget har avtale med Aktiv Arial AS vedrørende tilsyn/kontroll av lekeplassene i henhold til HMS. Årskontrollen av lekeapparatene er utført og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret. Det ble gravd opp et felt på lekeplassen hvor det ble lagt heller, slik at det ble sitteplass her. 2 nye lekeapparater anskaffet, nytt huskestativ og karusell.

Inngangsdører til leiligheter: Det ble innhentet tilbud på skifte av inngangsdør inn til leiligheter og lagt skriv i postkasser til de som hadde gamle dører med brevsprekk. Det var totalt 88 dører med brevsprekk. 36 beboere benyttet seg av tilbudet.

Papirtømming: Fått avtale om tømming av papir en gang pr. uke mot tidligere hver 14. dag.

Tak: Alle tak ble gjennomgått og mangler utbedret.

Dører søppelskur i langblokker: Alle dører inn til søppelskur på langblokker ble pusset ned og sveiset der hvor behov samt grunnet og malt.

Rekkverk inngangsparti punktblokker: Ble pusset ned, grunnet og malt september 2018.

Utebenker og bord: Alle utebenker og bord ble beiset i løpet av sommeren 2018.

Sandkasser: Alle sandkasser fikk ny sand samt ble beiset.

Maling av oppganger: Vaktmester har i 2018 malt oppgang i Mekanikervn. 2, 4, 6, 8 og 10 samt vaskeri i Mekanikervn. 8.

Utskifting av lys/lamper: Det ble skiftet til lys med sensor i desember 2018 i trappe-oppganger, inngangspartier i kjeller, vaskerier, sportsrom, noe i boder samt utebelysning.

Vaktmesterbolig: Det ble vedtatt på Generalforsamling av vaktmesterbolig i Mekanikervn. 19 skulle selges høst 2018. Styret vedtok å pusse opp leilighet, da den var i dårlig forfatning. Leilighet ble ikke lagt ut for salg i 2018, da det har vært problemer med å få godkjent bolig nr. fra Kartverket i Oslo.

Ny vaktmester: Christian Aadnøy ble ansatt pr. 01.09.18.

Økning av priser i borettslaget: Felleskostnader ble ikke økt i 2018. Pris på parkeringsplasser ble økt pr. 01.01.18 til kr. 100,- for parkeringsplasser uten motorvarmer og for parkeringsplass med motorvarmer til kr. 220,- pr. måned.

Diverse:

Økonomi og likviditet følges opp nøye av styret i samarbeid med forretningsfører. Styrets rådgiver i Obos er Nina Christin B. Karlsen.

Nye andelseiere: I løpet av året fikk borettslaget 28 nye andelseiere.

Fremleiesøknader (bruksoverlating): Styret godkjente 11 fremleiesøknader i 2018.

Kommunale leiligheter: Oslo kommune eier 13 leiligheter i borettslaget.

Bevilgninger og støtte: Det er bevilget penger til Voksenutvalget.

Refusjon rehabilitering av sluk: I 2018 har styret behandlet og godkjent 8 søknader

Klagesaker: De fleste klagesaker styret har behandlet i 2018 er støy fra naboer.

Rente: Forhandlet rente på lån til 1,95% pr. 01.03.18 fra 2,1%. Rente økt til 2,15 pr. 08.11.18.

Forsikring: Forhandlet ny avtale med Sparebank1. Tidligere avtale kr. 665.000,-, ny avtale kr. 540.000. Gjeldende fra 01.06.18 og besparelse for 2018 kr. 70.000, ingen endringer i vilkår.

Rørfornøyning ved Olimb AS: Total kostnad inkl. mva. kom på ca. 25 millioner. Dette er inkludert Obos prosjekt AS, som kom på ca. kr. 600.000. Det var en kloakk lekkasje i Mekanikervn. 10 i juni pga. at strømppe løsnet i rør. 3 leiligheter ble berørt av dette.

Nabovarsel om utbygging av Mekanikervn. 32: Borettslaget mottok i april nabovarsel om utbygging over Kiwi i Mekanikervn. 32. Styret inngikk samarbeid med Skøyenlia borettslag om å engasjere advokat i forbindelse med dette.

Utskifting av vinduer og balkongdører: Det ble vedtatt på Generalforsamling i 2018 at vinduer og balkongdører skal skiftes ut i 2020. Styret inngikk avtale på prosjektadministrasjon med Selvaag prosjekt i oktober.

Dugnad – bortkjøring av storsøppel: Dugnaden ble gjennomført i mai måned. Bortkjøring av storsøppel ble utført våren 2018.

Skadedyr bekjempelse: Anticimex AS utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr. år.

DIVERSE VIKTIG INFORMASJON TIL BEBOERE.

Brannsikkerhet:

Rapport fra Brann- og redningsetaten i Oslo kommune bemerket blant annet følgende:

- Sikringsskap bør være lukket eller låst, da dette skal være en egen branncelle.
- Brannører skal alltid stå i lukket stilling.
- Lagring foran rømningsluke i kjeller må være frie, da dette er rømningsvei.
- Gamle dører med brevluke bør byttes ut til brannsikre dører.
- Kabelgjennomføringer gjennom brannskiller bør tettes (fra sikringsskap i gang).

Lufting/Ventilasjon i leilighet: Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting i leilighetene, viktig å ha ventiler **litt åpne** hele tiden. Dette for å unngå muggsopp samt for at det ikke kommer røyk inn i leilighetene når det fyres i ovn/peis.

Vinduer: Innvendig vedlikehold av vinduene er andelseiers ansvar.

Rehabilitering av sluk – refusjon: Refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk kan andelseier søke om. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr. 7000,- dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet. Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales samt dokumentasjon i henhold til informasjon på søknad om refusjon.

Vannskader: Borettslaget har noen vannskader som følge av lekkasje på kjøkken fra varmtvannsberedere eller oppvaskmaskiner. Det anbefales at beboerne legger inn vannstopper av autorisert rørlegger.

Oppussing: Når en pusser opp bad, kjøkken eller skifter ut noe, så skal dette ikke settes i fellesrom/sportsboder, men kjøres bort selv.

Borettslagets Facebook side: Det er opprettet en side for Godlia borettslag på Facebook, som heter: [Facebook.com/Godliaborettslag](https://www.facebook.com/Godliaborettslag).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

INNETEKTER

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 15 252 094.

Dette er kr 329 094 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra «Obos gir tilbake» og refusjon av skadesak.

For andre inntekter se note 3 i regnskapet.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 8 853 910.

Dette er kr 386 690 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk enn budsjettet til bl. a. vedlikehold.

RESULTAT

Årets resultat er på kr 5 448 928 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD (IN)

I løpet av 2018 ikke innbetalt på borettslagets IN-ordningen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 6 678 858 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter ny belysning i oppgangene og inngangspartiene.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

FORSIKRING

Forsikringspremien for 2019 er redusert med kr 34 626. Premieendringen er en følge av forhandlinger og indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar. Forsikringsselskapets individuelle prisjustering er basert på skadehistorikken i Godlia Borettslag.

LÅN

Borettslaget har to lån:

Eika Boligkreditt AS: Lånenr. 200026769, Annuitet, månedlig forfall, 2,15 % rente (IN-lån).

OBOS-banken: Lånenr. 98207530964. Annuitet, månedlig forfall, 2,15 % rente.

INNSKUDDRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,80 % p.a.

FORRETNINGSFØRERHONORAR

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 215 064 til kr 220 665 eks. MVA med bakgrunn i den generelle lønns- og prisveksten for 2018.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Godlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Godlia Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 8. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

GODLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 146 885, KUNDENR. 150
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 forskriftene 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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 625 025	2 185 057	2 625 025	6 678 858
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		5 448 928	2 117 215	4 658 400	4 798 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	17 839	40 394	0	0
Fradrag for gjennomført påkostninger		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 693 089	-1 636 814	-1 673 000	-1 713 000
Innskudd øremerk. bankkonto		-4 404	-80 827	0	0
Uttak øremerk. bankkonto		284 558	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 053 832	439 968	2 985 400	3 085 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 678 858	2 625 025	5 610 425	9 763 858
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 067 115	4 869 215		
Kortsiktig gjeld		-1 388 257	-2 244 190		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 678 858	2 625 025		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 253 162	1 263 954	1 260 216	1 260 000
Innkrevde felleskostnader	2	13 244 860	12 895 022	13 250 784	13 645 000
Garasjer	10	264 300	205 400	262 000	260 000
Andre inntekter	3	489 772	236 316	150 000	310 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 252 094	14 600 692	14 923 000	15 475 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 215 491	-1 132 718	-1 353 000	-1 360 000
Styrehonorar	5	-320 064	-196 000	-320 000	-346 240
Avskrivninger	16	-17 839	-40 394	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-11 825	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	-17 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-268 830	-262 275	-269 000	-277 000
Konsulenthonorar	7	-167 681	-310 029	-100 000	-100 000
Kontingenter		-68 600	-68 600	-69 600	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-1 729 713	-4 021 812	-2 000 000	-2 500 000
Forsikringer		-587 392	-644 795	-670 000	-581 000
Kommunale avgifter	9	-1 723 725	-1 619 270	-1 726 000	-1 881 000
Garasjer	10	-140 359	-489 958	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-644 730	-632 697	-651 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 032 784	-972 577	-1 020 000	-1 061 000
Andre driftskostnader	11	-919 202	-1 023 566	-950 000	-817 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 853 910	-11 443 518	-9 240 600	-9 884 240
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 398 184	3 157 174	5 682 400	5 590 760
DRIFTSRESULTAT		6 398 184	3 157 174	5 682 400	5 590 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 620	18 259	0	0
Finanskostnader	13	-977 876	-1 058 218	-1 024 000	-977 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-949 256	-1 039 959	-1 024 000	-977 000
ÅRSRESULTAT		5 448 928	2 117 215	4 658 400	4 613 760
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 448 928	2 117 215		

BALANSE			
	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	100 268 839	100 268 839
Rehabilitering	15	0	0
Tomt		1 746 804	1 746 804
Andre varige driftsmidler	16	13 396	31 235
Aksjer og andeler	17	100	100
Øremerkede bankinnskudd	26	564 534	844 688
SUM ANLEGGSMIDLER		102 593 673	102 891 666
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	9 263
Kortsiktige fordringer	18	829 331	958 399
Driftskonto OBOS-banken		2 090 339	2 309 687
Driftskonto OBOS-banken II		0	8 900
Skattetrekkkonto OBOS-banken		44 072	63 224
Sparekonto OBOS-banken		5 095 207	1 507 362
Innestående i andre banker		8 166	12 380
SUM OMLØPSMIDLER		8 067 115	4 869 215
SUM EIENDELER		110 660 788	107 760 881
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 343 * 100		34 300	34 300
Annen egenkapital	19	59 503 604	54 054 676
SUM EGENKAPITAL		59 537 904	54 088 976
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	47 755 876	49 448 965
Borettsinnskudd	21	1 867 900	1 867 900
Annen langsiktig gjeld	22	110 850	110 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 734 626	51 427 715
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 198 689	1 796 442
Skyldige offentlige avgifter	23	81 889	108 069
Påløpte renter		3 553	89 594
Påløpte avdrag		0	136 821
Annen kortsiktig gjeld	24	104 127	113 264
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 388 257	2 244 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 660 788	107 760 881
Pantstillelse	25	70 239 900	70 239 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.3.2019,
Styret i Godlia Borettslag

Grethe Karin Tvedt /s/ Mette Kjernmoen Carlsen /s/ Kristian Karlsen /s/ Bente Nina Sandmo /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 243 752
Kapitalkostnader lån 1 (IN)	1 252 596
Tillegg fryseboks	7 480
Entredør	3 840
Regulering kapitalkostnader lån 1 (IN)	566
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 253 162
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 255 072

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tomme leieforhold tjenestebolig	-10 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 244 860

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	271 860
Solberglia Sameie - tomteleie	4 393
Avskrivning vikeplog garasjeanlegg	17 839
Viderefakturert for befaring	5 900
Leie av fryseboks	780
Hengelås	150
Snøbrøyting garasjeanlegg	30 000
Refundert forsikringselskap vedr. skadesak	40 320
Telenor Norge AS, leie tak-/fasadeplass	12 850
Tilskudd «OBOS gir tilbake»	75 000
Tomteleie garasjeanlegg	26 680
Velferd	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	489 772

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-863 929
Overtid	-77 697
Påløpte feriepenger	-113 347
Arbeidsgiveravgift	-180 685
Pensjonskostnader	-21 172
AFP-pensjon	-17 698
Yrkesskadeforsikring	-4 310
Refusjon sykepenger	132 103
Personalopplæring, kurs	-16 000
Bedriftshelsetjeneste	-2 407
Annonser stillinger	-37 463
Arbeidsklær	-12 888
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 215 491

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 320 064.

Det er utbetalt andre honorar til styret, garasjeutvalget, på kr 6 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 7 259, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-113 459
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-32 773
OBOS Prosjekt AS	-21 450
SUM KONSULENTHONORAR	-167 681

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS, rørfornyng	-57 512
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-57 512
Drift/vedlikehold bygninger	-326 653
Drift/vedlikehold VVS	-50 044
Drift/vedlikehold elektro	-580 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-431 103
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 351
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 165
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-109 351
Kostnader leiligheter, lokaler	-110 322
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 729 713

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 043 769
Feieravgift	-57 376
Renovasjonsavgift	-622 580
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 723 725

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	264 300
SUM INNTEKTER GARASJER	264 300

KOSTNADER GARASJER

Leie	-26 680
Forsikring	-5 322
Snørydding/gressklipping	-14 400
Drift/vedlikehold	-4 750
Administrasjon	-6 000
Elektrisk energi	-35 368
Avskrivning Pome vikeplog	-17 839
Snømåking	-30 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-140 359
SUM GARASJER	123 941

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-93 851
Skadedyrarbeid	-10 636
Diverse leiekostnader	-6 000
Verktøy og redskaper	-13 855
Telefon-/kontormaskiner	-11 483
Driftsmateriell	-26 541
Lyspærer og sikringer	-7 208
Vaktmestertjenester	-42 000
Renhold ved firmaer	-354 250
Snørydding/gressklipping	-143 232
Andre fremmede tjenester	-5 592
Kontor- og datarekvisita	-19 371
Kopieringsmaterieill	-33
Trykksaker	-7 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 259
Andre kontorkostnader	-654
Telefon/bredbånd	-8 496
Telefon, annet	-22 545
Porto	-5 285
Drivstoff bil, maskiner osv.	-22 931
Vedlikehold bil, maskiner osv.	-61 927
Forsikringer/avgifter biler	-3 181
Reisekostnader	-417
Kontingenter	-1 300
Gaver	-9 998

Bank- og kortgebyr	-2 892
Velferdskostnader	-27 984
Konstaterte tap	-502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-919 202

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 293
Renter av bankkonto i Nordea	11
SUM FINANSINNTEKTER	28 620

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken/OBOS Boligkreditt	-614 390
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-363 486
SUM FINANSKOSTNADER	-977 876

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	14 924 900
Tilgang 1998	800 000
REHABILITERING	
Tilgang 1991	37 512 983
Tilgang 2006	41 988 373
Tilgang 2010	5 042 582
SUM BYGNINGER	100 268 839

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1153 og 1154.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1056.

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

Prosjektledelse	608 965
Hovedentreprenør, Olimb Rørfornyning AS	23 404 434
Refusjoner	-57 635
SUM REHABILITERING RØRFORNYING	23 955 763
Kostnadsføring prosjekt 2014	-5 042 907
Kostnadsføring prosjekt 2015	-6 842 717
Kostnadsføring prosjekt 2016	-8 513 319
Kostnadsføring prosjekt 2017	-3 499 308
Kostnadsføring prosjekt 2018	-57 512
SUM REHABILITERING RØRFORNYING	0

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1			
Tilgang 2004	65 200		
Avskrevet tidligere	-65 199		1
Feiemaskin			
Tilgang 1995	27 675		
Avskrevet tidligere	-27 674		1
Fliskutter			
Tilgang 1998	61 500		
Avskrevet tidligere	-61 499		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 1996	86 100		
Avskrevet tidligere	-86 099		1
Kopimaskin			
Tilgang 1997	14 760		
Avskrevet tidligere	-14 759		1
Wille 7 Personlift			
Kostpris	171 875		
Avskrevet tidligere	-171 874		1
PC med utstyr			
Tilgang 2006	18 617		
Avskrevet tidligere	-18 616		1
Plenklipper			
Kostpris	205 000		
	-204 999		1
Pome vikeplog			
Kostpris	124 875		
Avskrevet tidligere	-93 655		
Avskrevet i år	-17 839		
		13 381	
Sandstrøer			
Tilgang 1984	23 280		
Avskrevet tidligere	-23 279		1
Sandsilo			
Tilgang 1999	81 291		
Avskrevet tidligere	-81 290		1

Snøfreser			
Tilgang 2005	100 000		
Avskrevet tidligere	-99 999		
			1
Wille redskapsbærer			
Tilgang 2007	867 486		
Avskrevet tidligere	-867 485		
			1
Wille Snøskuffe			
Kostpris	18 086		
Avskrevet tidligere	-18 085		
			1
Lekehus-jungel			
Kostpris	46 229		
Avskrevet tidligere	-46 228		
			1
Toyota Hilux			
Tilgang 2010	89 900		
Avskrevet tidligere	-89 899		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			13 396
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-17 839

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	3 987
Telenor Norge AS, leie 2018	12 850
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	812 494
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	829 331

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	59 354 845
Egenkapital fra IN tidligere	222 034
Egenkapital fra IN 2018	0
Reduksjon EK fra IN	-73 275
SUM ANNEN EGENKAPITAL	59 503 604

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Renter 31.12: 2,15%, løpetid 30 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Opprinnelig 2005	-26 486 658
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 778 133
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	889 676
Nedbetalt tidligere, IN	222 034
Nedbetalt i år, IN	0
	-17 596 815
 OBOS Boligkreditt	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-31 861 448
Nedbetalt tidligere	898 974
Nedbetalt i år	803 413
	-30 159 061
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-47 755 876

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-1 862 000
Opprinnelig 2003	-5 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 867 900

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****DEPOSITUM GARASJER**

Godlia Garasjer, innskudd -109 500

DEPOSITUM PARKERINGSPLASSER

P-plasser -1 350

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -110 850**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -42 625

Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 264
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-81 889

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-104 127
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-104 127

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 867 900
Pantelån	47 755 876
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	148 759
TOTALT	49 772 535

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	100 268 839
Tomt	1 746 804
TOTALT	102 015 643

NOTE: 26**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret om endring av vedtekter.

Saksopplysning: Endring av vedtektene skal vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte.

I. **Forslag fra styret om endring av punkt 4-3, punkt 2 (bygningmessig arbeider)**

Saksinformatjon: I vedtektene står det: (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Styret foreslår at punktet endres til: 2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående **skriftlige** samtykke.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

II. **Forslag fra styret om et nytt punkt 4-4 (oppussing/ombygging av leiligheter) i tilknytning til punkt 4-3 bygningmessige arbeid i vedtektene.**

Saksinformatjon: Styret foreslår å føye til et nytt avsnitt under punkt 4-3 med følgende nye avsnitt: 4-4 Oppussing/ombygging av leiligheter og bygningmessige arbeider.

(1) Andelseiere som foretar vedlikehold og/eller endringer av sin bolig er selv ansvarlig for at alle offentlige krav er etterfulgt og at krav til faglig utførelse er oppfylt.

(2) Ombygging/riving, som omfatter vegg, tillates ikke igangsatt uten etter at det er søkt styret med all dokumentasjon, som nevnt nedenfor, og styret i borettslaget har gitt skriftlig tillatelse. Det kreves fremlagt tillatelse fra Plan- og bygningsetaten og beregninger og tegninger, samt dokumentasjon på hvem som er ansvarlig utførende firma for tiltaket(ene) og dokumentasjon for at alt arbeid vil utføres forskriftsmessig.

(3) Senking av tak. Ingen tak må senkes så mye at det tildekker avtrekksventiler i bad og kjøkken, eller lufteventiler i kjøkken og resterende rom.

(4) Brannvegg/pipeløp. Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt med mindre det innhentes godkjenning fra relevant offentlig myndighet.

(5) Bygging av sluk/oppussing av bad. Slukskifte kan medføre brudd på brannskille og krever da søknad til Plan- og bygningsetaten og oppnevning av en ansvarlig utførende, som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Oppussing som medfører slukskifte skal dokumenteres med foto av alt arbeid som utføres samt eventuell kopi av godkjent søknad fra Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for tekniske løsninger i tiltaket. Våre avløpsrør er trukket innvendig med strømppe, som fordrer til at andelseier må bruke godkjente fagmenn/håndverkere og godkjente rørleggere med spesialkompetanse på epoxystrømper.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

III. **Forslag fra styret om å endre punkt 5.1. punkt 9 (andelseiers vedlikeholdsplikt), andre avsnitt foreslås fjernet.**

Saksinformasjon: I vedtektene står det: "Midlertidig plassering av møbler og annet innbo ved ekstraordinære hendelser, slik som oppussing, salg av andel og annet derimot er tillatt. Vaktmester skal ved slike tilfeller varsles med følgende info: Hva som plasseres hvor og for hvor lenge. Dato for fjerning av plasserte gjenstander skal oppgis. Gjenstander skal være merket med navn og dato for fjerning».

Styrets innstilling: Styret foreslår at punktet fjernes.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

IV. **Forslag fra styret om å endre punkt 5.3. punkt 1 (utbedringsansvar og erstatning).**

Saksinformasjon: I vedtektene står det: «Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar, som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget».

Styret foreslår at punktet endres til: Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar, som naturlig hører boligen til, plikter borettslaget å utbedre skaden, men andelseier vil kunne gjøres erstatningsansvarlig dersom det faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

V. **Forslag fra styret om å fjerne 8.1. punkt 3:**

Saksinformasjon: I vedtektene står det: (3) OBOS har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

Styrets innstilling: Styret foreslår at punktet fjernes.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

Forslag fra styret om et nytt punkt 9-8 under Generalforsamlingen

Saksinformasjon: Styret foreslår å legge til et nytt punkt:

(4) Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler for eiendommen. Styret har for øvrig fullmakt til å justere ordensreglene ved behov. Rundskriv vedrørende nye ordensregler gjelder som en del av disse.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

B. Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Saksinformatjon: Styret fremmer forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler.

GULT = Nytt/tilføyd

RØDT = Fjernes

Ordensregler for Godlia Borettslag

Vedtatt 9. april 2003.

Endret på generalforsamling 29.04.19.

- Disse ordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Som medlem av et bofelleskap må man ta hensyn til øvrige medlemmer i fellesskapet, og leiligheten må derfor ikke brukes slik at sjenerer andre. Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at disse ordensregler blir fulgt. Meldinger fra styret og Obos til borettslaverne ved rundskriv, informasjon via borettslaget sin hjemmeside eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglenes bestemmelser, som er en del av leiekontrakten (FJERNES). Vaktmesterne påser at orden blir fulgt og melder overtredelser til styret.

Brudd på ordensreglene ansees som brudd på beboers forpliktelse til borettslaget og kan etter vedtak i styret medføre pålegg om salg.

2. GODT NABOSKAP

For å opprettholde et godt forhold til naboer og nærmeste omgivelser, er hver borettslaver og dennes families daglige sysler og utfoldelser av avgjørende betydning. Av hensyn til den enkeltes arbeid, som kan falle på forskjellige tider på døgnet på grunn av skift o.a., mindreårige barn, alder, sykdom og lignende, bør en ha omtanke for deres naturlige krav på ro. Beboerne må derfor unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

- Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 09.00 i helger samt helligdager. Se til at det ikke er unødvendig støy i trappeoppganger.
- Sang- og musikkøvelser er tillatt i tiden fra kl. 09.00 til kl. 21.00 på hverdager samt lørdag, søndager og helligdager skal det være ro. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med styret og etter samtykke fra borettslaverne i de nærmeste liggende leiligheter.
- Oppussings- og vedlikeholdsarbeider som medfører støy, tillates i tiden 08.00 til 21.00 på hverdager. Lørdager fra kl. 10.00-18.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med vedlikehold som medfører støy. Ved støyende vedlikehold av leilighet ber vi om at det blir satt opp oppslag i trappeoppgangen om at dette vil skje og ca. hvor mange dager dette vil pågå. FJERNES?: Styret kan gi dispensasjon utover disse tidene dersom uforutsette hendelser inntreffer. Et uttrykk for god nabokultur er at en varsler naboene hvis en skal ha en festlig anledning som nødvendigvis medfører mer støy enn normalt.
- Tøy/tepper må ikke ristes eller bankes i trappegangene.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer, sko eller annet utenfor entredør. Dette er sjenerende for naboer samt til hinder for trappevask.
- Det er ikke tillatt å sette vogner, kjelker, sykler, ski eller annet i inngangsparti, trappeoppganger eller kjellerganger. Bruk sportsrom i kjeller.

- (7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o.l.) i borettslagets fellesarealer. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander på loft, i kjellergangene eller felles kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

Midlertidig plassering av møbler og annet innbo ved ekstraordinære hendelser, slik som oppussing, salg av andel og annet derimot er tillatt. Vaktmester skal ved slike tilfeller varsles pr. mail med følgende informasjon: Hva som er plassert hvor og for hvor lenge. Dato for fjerning av plasserte gjenstander skal oppgis. Gjenstander skal være tydelig merket med navn, telefon nr. og dato for fjerning.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- (1) For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler, som finnes oppslått der. Vaskeriene er et felles gode, som må behandles riktig, da maskinene er kostbare. Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig viktig er det at lo i tørketrommelen fjernes og at det brukes vaskepose når en vasker BH'er med spiler. Barn i vaskeriet er ikke tillatt uten på foresattes ansvar. Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag i tiden 08.00-20.00.
- (2) Alle beboere (andelseiere og fremleiere) må ha korrekt skilt på utendørs ringeklokke og på postkasse. Nøkler og skilt skal bestilles gjennom vaktmester og må betales av den enkelte. Dersom beboerne ikke anskaffer slike skilt innen 2 måneder etter innflytting, vil borettslaget gå til anskaffelse av dette på beboerens regning.
- (3) Lufting må ikke skje gjennom entredør. Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftanlegg er ikke tillatt. Lufting foretas gjennom vinduene og ved å benytte friskluftsventilene.
- (4) Rullatorer og rullestoler tillates hensatt i inngangspartiet forutsatt at dette ikke er til hinder for brannsikker fremkommelighet samt at disse ikke inneholder brannfarlige materialer.
- (5) Felles utgangsdør skal holdes lukket. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på calling anlegget. Dette er hver enkelt beboers ansvar.
- (6) Loft og kjellerdører skal være låst, og lyset skal slukkes når rommene forlates.
- (7) Takluker skal være lukket når det regner eller snør. Tøy som tørkes på loft må være vridd, slik at det ikke drypper på tregulvet. Kjelleren luftes godt om sommeren, men om vinteren holdes vinduer lukket. Loft- og kjellerdører skal holdes låst til enhver tid. **FJERNES: Sportsutstyr skal plasseres i dertil egnet rom.**
- (8) Tørkeplassene skal benyttes til lufting og tørking av vasketøy. Tørkeplassene skal ikke benyttes på søndag og helligdager og ikke senere enn kl. 17.00 på lørdager. Tørkeplassene skal holdes låst.
- (9) Avfallsekker. Det er mange som pusser opp boligene sine i borettslaget, og i den forbindelse er det også mange som bestiller avfallssekker fra f.eks. iSekk og Easyavfall. Slike avfallssekker skal av hensyn til brannfare plasseres minimum 5 meter fra fasaden. De skal også plasseres slik at de ikke er til hinder for

4. KAST AV SØPPEL OG PAPIR.

- (1) Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og vanlige poser til sortering av husholdningsavfall. Søppelhusene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppel må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelhusene.
- (2) Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelhusene.
- (3) Det er ikke tillatt å kaste brennende ting (sigaretter m.m.), bilbatterier eller annet spesialavfall i de oppsatte søppelhusene.

- (4) Papir skal kastes i egen papircontainer Det er oppsatt egen containere til glass og metall ved Mekanikerveien 8. NB.: **Det skal kun papir i disse containerne, ikke plast.**
- (5) Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende.

5. **BALKONGER.**

- (1) Det er tillatt å lufte og tørke tøy på innsiden av balkongene, forutsatt at det foretas under balkongrekkens høyde. **Det samme gjelder for hensetting av ting på balkong, skal ikke være over balkongrekkens høyde.**
- (2) Solavskjerming på balkongene. Original solavskjerming i samsvar med godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten skal benyttes på balkongene. Ved et eventuelt salg av boligen, skal solavskjermingen være tilgjengelig og beboer har selv ansvar for dette. **Solavskjerming må ikke settes opp uten godkjennelse fra styre og den skal må være ensartet for hver blokk.**
- (3) **Det er ikke tillatt å endre farge på trepanel på balkong.**
- (4) Det må utvises forsiktighet ved rengjøring av balkongene.
- (5) Det er ikke tillatt å sette opp fuglekasse, fuglebrett eller liknende.
- (6) **Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy eller sengeklær ut av vinduer på balkonger.**
- (7) **Det er forbudt å lage hull i balkongkonstruksjonen/balkongtaket.**
- (8) **Vinduer skal holdes lukket på balkonger når det regner eller snør. Dersom det kommer vann eller snø på balkong, må dette fjernes straks. Solavskjerming skal ikke være nede når vinduer er åpne, de kan bli ødelagt.**
- (9) **Grilling på balkong. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes at balkongens innglassing er satt i åpen tilstand, slik at røyk raskt luftes ut. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.**

6. **BAD.**

- (1) **Arbeid vedrørende utskifting av sluk og rør skal utføres av godkjent autorisert rørleggerfirma og i henhold til våtromnormen. Dette er viktig av hensyn til egen og naboers sikkerhet. Se informasjon på vår hjemmeside www.godlia.no**
- (2) **Dersom brannskillet mellom leilighetene brytes, så må det søkes om godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten (PBE) og i den forbindelse så må det dokumenteres at brannskillet tettes på forskriftsmessig måte etter at slukskiftet er utført.**
- (3) **Badekar og dusjniser bør ikke benyttes til klesvask, da tråder og lo fra tøy vil stoppe avløpet.**
- (4) **Det må bare benyttes toalettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.**
- (5) **La aldri en kran stå åpen når rom forlates.**
- (6) **Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk.**
- (7) **Hvis et rør sprenger lekk og stoppekran ikke kan stenges, surres et håndkle eller liknende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller servant, slik at vannet samles opp. Tilkall håndverker eller vaktmester ved skade.**

- (8) Beboerne er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av alt installert sanitærutstyr. Se for øvrig informasjon på vår hjemmeside: www.godlia.no

7. PARKERING.

- (1) Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kun nødvendig av/pålessing er tillatt. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.
- (2) Borettslagets parkeringsbestemmelser er en del av de til enhver tid gjeldende ordensregler. Kjøretøyet kan bli ilagt kontrollavgift etter 30 minutter. For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 30 minutter, må søke om dispensasjon fra vaktmester. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning.
- (3) Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte parkeringsplasser. Det er forbudt å parkere utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy total vekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt. Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på en annen måte.
- (4) Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen parkeringsplass og området foran garasjeporten ryddet for snø. Snøen skal kastes ut i kjørefeltet eller inn på plenen rundt parkeringsplassene og garasjeområdene, ikke mot naboers parkeringsplasser eller garasje.
- (5) Ved leie av parkeringsplass i borettslaget inngås det en løpende leieavtale med styret, som gjelder fra den 1. i måneden. Både leietaker og utleier kan si opp leieforholdet skriftlig med 1 måneds skriftlig varsel gjeldende fra den 1. i påfølgende måned. Utleier Godlia Borettslag kan endre leiesummen med 1 måneds skriftlig varsel.

8. GENERELT

- (1) Godlia borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagersne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av inntekter fra felleskostnader. For å oppnå best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde den høyst mulige standard med minst mulig utgifter, er det alle borettslagersnes interesse at ordensreglene blir overholdt.
- (2) **FJERNES:** Det er ikke tillatt å anskaffe seg hund eller andre større dyr uten å søke styret. Unntatt er innkatt. Styret kan gi dispensasjon for blinde og andre som trenger tjenestehund.

Dyrehold er tillatt etter følgende vilkår:

- Dyrehold må ikke utøves på slik måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- Dyrehold må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres. Katter må gå i bånd om luftes ute.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre en person eller borettslagets eiendom.

Et mislighold av disse vilkår er å anse som mislighold av borettslagers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger borettslagersen å selge andelen og fravike boligen jfr. Borettslagets vedtekter pkt. 8.

- (3) Montering av egne utvendige antenner eller parabol er ikke tillatt. Det må ikke settes opp plakater eller skilt på husvegger eller grøntanlegg. Ytterdører skal holdes låst hele døgnet.
- (4) Lufting er meget viktig for å unngå kondens, mugg samt at røyk kommer inn i leilighet ved fyring i ovn/peis, så ha alltid ventiler åpne. Montering av avtrekksvifter er forbudt.
- (5) Ved montering av peis/kamin må dette utføres forskriftsmessig. Kvalifisert kontrollør skal utarbeide en bekreftelse på utført kontroll. Kopi av denne skal sendes styret. Se for øvrig vår hjemmeside: www.godlia.no
- (6) GRØNTANLEGG: Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av felleskapet. Brukspolener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget. Ballspill er kun tillatt på borettslagets ballbane. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å mate fuglene på borettslagets eiendom, da det tiltrekker seg rotter og mus.
- (7) Fremleie av leilighet, eller del av denne, må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller andre beboere får av ham/hennes fremleie. Fremleieren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger.
- (8) Renhold av fellesarealer utføres av innleid renholdsfirma. Det er beboerne i den enkelte oppgang i fellesskap som har ansvar for at trapper og reproer blir holdt frie for is og snø.
- (9) Beboeren skal straks melde fra til vaktmester eller styret hvis det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende. Styret skal ha anledning til å uhindret foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggedyr eller annet utøy. Hvis dette påvises, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

Forslag til vedtak: Ordensregler foreslås godkjent.

C. Forslag om endring av husordensreglenes punkt 3, 1. avsnitt om vaskeritidene.

Forslagsstiller: Helene Sandvoll, Mekanikervn. 16.

Saksinformasjon: Etter å ha snakket med flere som benytter seg av samme vaskekjeller som meg, har jeg forstått at det er flere som ønsker å kunne benytte vaskekjeller også i helgen. Det er mange av dagens beboere i borettslaget som jobber på hverdager, og som derfor har vanskelig for å overholde tiden de har i vaskekjelleren. Det er flere som må dra hjemmefra før 08.00 på morgenen og som kommer hjem etter kl. 17.00 på ettermiddagen og som derfor ikke får anledning til å benytte dagens vasketider.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om endring av vasketidene. Dette av hensyn til andelseiere som bor over vaskeriene, som vil oppleve økt støy. I tillegg vil dette medføre økte kostnader for borettslaget i form av økt strømforbruk.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes punkt 3.1. Vasketider i vaskeriene forblir uendret.

D. Forslag fra styret om opparbeidelse av ladeplasser for bil.

Saksinformasjon: Styret har innhentet tilbud om å anlegge 18 ladeplasser ved Mekanikerveien 19. Kostnaden for prosjektet er estimert til kr 750 000. Plassene vil være tilgjengelige for alle beboerne i borettslaget. Det vil bli søkt støtte fra Oslo Kommune, og etablert en betalingsordning for brukere av ladeplassene.

Styrets innstilling: Styret ber om generalforsamlings støtte til å prosjektere og iverksette arbeidet med opparbeidelse av ladeplasser for bil til estimert til kr. 750.000.

E. Forslag om gjenopprettelse av lekeplass ved Filervn. 2-4

Forslagsstiller: Inger-Anita Lie, Filervn. 2

Saksinformasjon: Det var med stor sorg for beboerne i Filerveien 2-4 at lekeplassen ble fjernet. Det er full forståelse for at eksisterende lekeapparat ikke holdt dagens krav, men allikevel er dette en sosial samlingsplass for barn, unge og voksne i Filerveien 2-4. Grunnet dette er det et stort ønske å gjenopprette denne plassen med noe nytt utstyr. Ved nærmere undersøkelse kan dette gjennomføres med midler fra Oslo kommune, noe som ikke vil belaste Godlia borettslag sin økonomi. Det eneste kravet for å kunne søke om disse midlene er en godkjenning fra styret.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om gjenopprettelse av lekeplass ved Filervn. 2-4 med forbehold om at det ikke koster Godlia borettslag noe.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen sin innstilling vil bli utlevert på Generalforsamlingen, i forbindelse med registrering av andelstager. Av hensyn til andelshaverene som ikke hadde anledning til å møte, vil valgkomiteen få lagt ut innstillingen på vår hjemmeside.

Denne informasjonen vil oppgitt på referatet fra Generalforsamlingen.

Mvh

Valgkomiteen for Godlia Borettslag

V/Sven Thorbjørnsen

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

STYRET

E-postadresse til styret er godlia@styrerommet.net. For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden på www.godlia.no.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

VAKTMESTER

Vaktmester Christian Aadnøy og vaktmester Atle Hansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterne kan treffes på telefon nr. 415 09 012 eller e-post vaktmester@godlia.no. Vaktmesterne har arbeidstid fra 08.00 -16.00. Vennligst unngå å ringe utenom arbeidstid.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse kan fås ved henvendelse til vaktmester, eller hente skjema fra vår hjemmeside.

ENTREDØR

Forutsatt at det anskaffes Swedoor B30-40Db i utførelse gaboon, kan beboerne selv foreta utskiftning.

VASKERI

Det er tilsammen 6 fellesvaskerier.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Økorent om renhold av Borettslagets fellesarealer. Avtale inngått 01.03.18.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 12565012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

INNBOFORSIKRING

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.3. og 30.9. på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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 22865500.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Godlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

ENERGIMERKING

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

KABEL-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2014 - 2017	Rørrehabilitering (OLIMB)	Innvendig rehabilitering av avløpsrør (strømpetrekning).
2014	Piperehabilitering	Piperehabilitering av alle pipeløp.
2011	Balkonginnglassing	Ny innglassing for alle balkongene ble inninstallert i 2011. Det var svakheter med det gamle systemet.
2011	Nytt postlåssystem i alle oppgangene	
2010	Oppgradering utomhus	Gjennomført drenering, beplanting, nye lekeapparat, nye sykkelstativ.
2010	Tak, avløpsrør, utomhus, trefelling	Utbedring av tak, utskifting av avløpsrør, opparbeidelse av skråningen, beplantning, ny kantstein, trefelling (ved garasjenområdet)
2010	Nytt portlåssystem	Nytt portlåssystem, montering av leilighetsnummeret over inngangsdøren.
2008	Utomhus, avløpsrør, isolering	Restaurert utetrapper med skifer, utskifting av avløpsrør, trefelling, isolering av tak og bytte at takpapp
2007	Trefelling, snøfanger, solavskjerming	Trefelling. Montert snøfangere. Solavskjerming.
2006	Oppgradering utomhus	Avsluttet opparbeidning av plener og utearealer
2005	Nye balkong, utomhus, vaskeri	Avsluttet utskifting av balkonger, drenering rundt blokkene, opparbeidelse av utearealer med nye gangveier, utskifting av vaske-maskiner
2004	Utomhus, nye balkonger	Påbegynt utskifting av balkonger, drenering rundt blokkene
2003	Nye garasjeporter, utomhus	Opparbeider gangvei og trapp med varmekabler ved Mekanikerveien 10, Utskifting av samtlige garasjeporter
2001	El-arbeid, ny hovedtavle	Oppgradering av elektrisk anlegg, Utskifting av hovedtavler og sikringskap