

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081450, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo og har adresse Odvar Solbergs vei 2-52

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter, fordelt på 9 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet som er omgjort til styrerom.

Tomten, som ble kjøpt i 1985, har gårdsnummer 96, bruksnummer 64 og 65 og er på 55.400 m². Første innflytting skjedde i 1972.

Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som henger samman med buretten.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Borettslagets styre og varamedlemmer består av 4 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE / PORTNER

Borettslaget er sameier i Sameiet Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Romsås Vaktmestersentral har telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80 og e-post rvs@sentralen.net. Vaktmesteren har e-post vaktmester.orremyr@sentralen.net

STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 22 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 Styrerommet har telefon 22 10 28 91, faks 22 10 60 63 og e-post . Hjemmeside <http://orremyr.borettslag.net>.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV / BREDBÅND / TELEFONI

Andelseierne kan inngå telefonavtale med GET. Avtalen innebærer gratis ringing til alle GET kunder på Romsås, samt rimeligere innmeldingsavgift og rimeligere tellerskritt til andre abonnemeter.

GET leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Informasjon om tilleggstjenester finnes på www.get.no. Bestilling kan gjøres på telefon **02123**, eller hos Romsås vaktmestersentral som er GET-forhandler. For de som ikke krever høy hastighet på internett så er abonnementet med 64/64 kbit/s gratis og man får en e-mailadresse.

OBOS-rabatt hos Telenor

Borettslaget er dessuten tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basisabonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon:

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

PARKERING

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

NØKLER/SKILT

Nøkler kan kjøpes på styrerommet i kontortiden. Skilt til postkasse bestilles samme sted, og betales av borettslaget. Nøkkelsalget er under avvikling, og til de oppganger der styret ikke har nøkler, får beboerne en rekvisisjon som leveres hos Access lås og nøkkel på Kalbakken (i tidl Høyres hus).

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Uniclean om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til pålegg om salg.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon **22 86 56 63** eller ved henvendelse til styret i kontortiden.

Det er pr. 01.januar 2010 registrert 6 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

Nye pulverapparater ble anskaffet og delt ut til de som hadde meldt feil på sitt apparat i 2009.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (fås ved henvendelse til LOS på telefon 38 60 70 00 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2009 – 2009 Takreparasjoner mot vannlekkasjer:
Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell.
Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.
- 2008 – 2008 Nye heiser, innglassing, takbelegg og dørtelefonlegg
Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48
Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget.
Nytt takbelegg i OSV 14
Nytt dørtelefonlegg i alle oppganger.
- 2007 - 2007 Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.
Nye heiser i OSV 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50.
Nytt takbelegg på OSV 32 og 34.
Lagt varmekabel i gangveien fra OSV 2 til nr 16.
- 2006 - 2006 Lagt varmekabel i senterveien
Lagt varmekabel i senterveien
Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter
Nye heiser i OSV 36 og 40
Oppussing av aktivitetshuset OSV 2
Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene
- 2005 - 2005 Ballbinge, kameraer p-hus m.m
Felt ca 125 trær på borettslagets område
Bygget ballbinge på "sukkertoppen"
Helasfaltet innkjøringsveien og hevet kantestein
Installert flere kameraer i P-huset
Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset
Nye postkasser i oppgangene
- 2004 - 2004 Ny p-plass, salg tj.leil., utegrill, m.m
Opparbeidet ny parkeringsplass
Installert videoovervåking av P-huset
Salg av tjenesteleilighet i Odvar Solbergs vei 8
Anskaffet en utegrill til hvert tun
- 2003 - 2003 Utomhusanlegget ferdigstilt, startet rehabiliterin
- 2002 - 2003 Rehabilitering av utomhusanlegget
- 2002 - 2002 Brannslukkere og nytt låssystem
Utskifting av brannslukkere i alle leiligheter
Nytt låssystem i borettslaget
- 2001 - 2002 Omlegging av kabel-tv-anlegg

2001 - 2001	Ferdig nye uteboder, gamle fjernet
2000 - 2000	Start bygging nye uteboder
1998 - 1999	Rehabiliteringen startet
1996 - 1996	Veibom, tak p-hus, tak aktivitetshus Montert bom i senterveien. Nytt takbelegg på P-hus Ny isolasjon og nytt takbelegg på aktivitetshus
1995 - 1995	Innerdør i heiser, ny heis OSV 14 og 16 Ny heis i Odvar Solbergs vei 14 og 16. Montert innerdører i alle heiser.
1994 - 1994	Ny heis i OSV 36 og 50
1993 - 1993	Ny heis i OSV 40
1991 - 1991	Brannvern og heis i OSV 30 Brannslukningsapparater og røykvarslere til alle leiligheter. Ny heis i Odvar Solbergs vei 30.
1990 - 1991	Energisparende lamper i trappeoppganger Montert energisparende lamper i alle trappeoppganger.
1990 - 1990	Nye veibommer, inngangsdør, port-tlf. Montert 2 bomber for å begrense bilkjøring på tunene. Alle inngangsdørene til alle oppgangene skiftet. Porttelefonanlegg installert.

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnligte vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboerne/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 100 001 242. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

6. STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt **8** styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid hver mandag fra kl.18:00 til kl.19:00 hvor alle styremedlemmer er til stede. I tillegg har styremedlemmer og varamedlemmer deltatt på kurs i regi av OBOS.

ODVAR SOLBERGSVEI 2 (VELHUS)

Fra 1. januar 2009 har styret overtatt driften av Odvar Solbergs vei 2. På vår hjemmeside er det informasjon om hvordan man kan bestille velhuset. Vask kan også bestilles. Her finnes også en oversikt som viser når det er opptatt.

Betaling skjer 14 dager i forveien over bankgiro.

Det også kan nevnes at utleien av huset er dobbelt det siste året. Og at det siden sist høst er mulighet for beboere og danse til levende musikk tirsdagskvelder.

Det er kjøpt inn nytt kjøleskap og vaskemaskin for vask av mopper o.l. til Osv 2 Osv 2 har blitt malt utvendig (delvis dugnad)

SALG AV TJENESTELEILIGHET I ODVAR SOLBERGS VEI 50

Som vedtatt på fjorårets generalforsamling ble leilighet 1005 i OSV 50 solgt i november 2009.

PLANER FOR 2010

Styret vil prioritere videre arbeid med HMS, herunder utskiftning av 9 elektriske hovedtavler.

Styret vil følge opp de tiltak som er gjort i forhold til lekkasjer fra takene. Ved behov vil det måtte gjøres ytterligere tiltak.

FELLESKOSTNADER

Borettslaget har mange vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i løpet av de nærmeste årene. I tillegg er det også knyttet usikkerhet til evt endringer i rentene på rehabiliteringslånet, som er fast til 1. januar 2010. Som et eksempel kan det nevnes

at hvis lånerenten stiger med 1 %, så tilsvarer dette en økning av felleskostnadene på nesten 5 %.

Som en følge av nødvendige vedlikeholdsoppgaver og en evt renteøkning ble felleskostnadene (husleien) økt med 5 % med virkning fra 1. januar 2010.

Leie av ekstra garasjeplasser, kjellerrom etc blir nå innkrevd av OBOS, sammen med felleskostnadene.

ARRANGEMENTER

RUSKEN

Den årlige Rusken-aksjonen ble gjennomført onsdag 12. mai 2009 med god deltakelse fra beboerne.

ROMSÅSCUP I FOTBALL

Ikke avholdt grunnet vedlikehold av fotballbanen på Bjøråsen. Romsås cup 2010 vil bli avholdt helgen 4.-6. juni 2010.

PENSJONISTTUR

Den 17. og 18. november 2009 ble borettslagets beboere over 60 år invitert på tur med Stena Saga til Frederikshavn. Alle deltakere betalte en egenandel på kr.500,- og de som valgte enelugar betalte ytterligere kr. 200,-. Det var 38 deltakere med på turen.

TENNING AV JULEGRAN

Den første søndag i advent arrangerte styret tenning av lys på julegran og tre andre trær. Romsås skolens musikkorps sto for musikken og det ble serverte gløgg og pepperkaker.

FØRJULS ARRANGEMENT

Den 27. november 2009 inviterte styret alle utvalgsmedlemmer samt vaktmester, i alt 30 personer til en juletilstelning i aktivitetshuset.