

## Til beboerne i Svarttjern Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per 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 Svarttjern Borettslag avholdes  
25.06.2013 kl. 18:30 i aulaen, Bjøråsen skole.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om nye husordensregler
- B) Forslag fra Morten Thorp om strøm i garasjen mellom kl. 00 og 08.00
- C) Forslag fra Morten Thorp om tillatelse til bruk av gassgrill
- D) Forslag fra Øyvind Larsen om forbud mot montering av varmpumper på de innglassete balkongene, og fobud mot bruk av kullgrill
- E) Forslag fra Øyvind Larsen om tilrettelegging av p-plasser for el-biler i p-husene
- F) Forslag fra Merethe Nordnes om å flytte eksisterende lån over til Husbanken
- G) Forslag fra Merethe Nordnes om opprettelse av hagegruppe
- H) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2 (2)

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av representant med vara til styret i Romsås Vaktmestersentral for 1 år
- F) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
- G) Andre utvalg

Oslo, 04.06.2013

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/   Anne Bente R Andersen /s/   Marianne Fosshaug /s/

Erik Grøtting /s/   Anne-Lise Hovde Holstad /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs Vei 148
Nestleder	Jan Ivar Hoffsbakken (fratrådt 13.05.2013)	Odvar Solbergsvei 138
Sekretær	Anne Bente R Andersen	Odv. Solbergsvei 184
Styremedlem	Marianne Fosshaug	Odvar Solbergs Vei 120
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergs Vei 214
Styremedlem	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs Vei 166
Varamedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Varamedlem	Vidar Pedersen	Odvar Solbergs Vei 218

### Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

#### Representant

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

#### Vararepresentant

Jan Ivar Hoffsbakken Odvar Solbergsvei 138

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs Vei 166

#### Varadelegert

Marianne Fosshaug Odvar Solbergs Vei 120

### Valgkomiteen

Liv Andresen	Odvar Solbergs Vei 136
Sigrun Langeland	Odvar Solbergs Vei 128
Paul Smedbakken	Odvar Solbergs Vei 120

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

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 650 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har adresse:

- Odvar Solbergs Vei 118-148
- Odvar Solbergs Vei 152-222

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 86 668 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 97 - 148, 149

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) 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.

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2012.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Rehabiliteringen**

Borettslaget har per 01.03.13 brukt 288 millioner kroner på rehabiliteringsprosjektet. . Prosjektet holder seg innenfor budsjettet. Prosjektet har en kostnadsramme på 326,6 millioner kroner.

En ekstraordinær generalforsamling 23. mars 2009 ga styret fullmakt til å iverksette rehabiliteringen etter den planen og innenfor de kostnadsrammer som her er nevnt. I punktet «Regnskapet for 2012» er det gitt en nærmere redegjørelse for hvordan prosjektet finansieres i selve byggeperioden.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2012**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Jf. merknad nedenfor om årsresultatet.

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 37 006 167. Dette er kr 1 594 575 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak miljøtilskudd fra Husbanken. Andre inntekter består i tillegg av bompenger og diverse småsalg av nøkler etc.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 58 030 568. Dette er kr 41 585 467 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadsføring av rehabiliteringsprosjekt med kr 38 126 331. Korrigert for rehabilitering blir kostnadene for ordinær drift kr 19 904 237. Dette er kr 3 459 136 høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak utskifting av leilighetenes sikringsskap.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 30 596 739. Korrigert for kostnadsført rehabilitering blir resultatet for ordinær drift kr 7 529 592. Underskuddet dekkes inn ved nye dellånsuttak og overføring fra egenkapitalen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2012 utgjorde kr 2 137 137. Dette gir et uttrykk for selskapets likviditet mellom to uttak fra lånerammen for rehabiliteringsprosjektet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **BUDSJETT FOR 2013**

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

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet midler til større vedlikehold. Jf. også det pågående rehabiliteringsprosjektet for fasader med mer, som styres via eget prosjektbudsjett og byggregnskap gjennom innleid prosjektledelse.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2013 har økt med 13,7 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### **Lån**

Borettslaget har tre lån i Terra Boligspare AS:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, avdragsfritt til september 2013, og til en flytende rentesats på 3,7% per 01.03.2013. Gjenværende løpetid på lånet er 36 år.
- Lån 2, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats på 3,7% per 01.03.2013. Gjenværende løpetid på lånet er 21,5 år.
- Lån 3, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats 3,7% per 01.03.2013. Gjenværende løpetid på lånet er 3 år.

Borettslaget er innvilget prosjektlån hos OBOS med ramme kr 288 000 000,-. Åpnet ramme per 01.03.2013 er kr 288 000 000,- og dette beløpet er overført til et midlertidig nedbetalingslån med flytende rente 3,7 %. Ved avsluttet rehabilitering vil borettslaget erstatte prosjektfinansieringen med et langsiktig nedbetalingslån som anskaffes etter en anbudsrunde til større banker.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS (per 1.1.2013)**

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

### **Forretningsførerhonoraret**

Forretningsførerhonoraret holdes uendret i 2013.

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2013.

**Felleskostnader**

Rehabiliteringsprosjektet som var planlagt slutført våren 2014, vil, slik det ser ut i skrivende stund, bli slutført i 2013.

I forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet vil borettslaget dekke inn ordinære og prosjektrelaterte kostnader gjennom en kombinasjon av ordinære driftsinntekter og løpende uttak fra byggelånsrammen.

Styret forventer ikke økning av felleskostnadene for 2013.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2012 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 04.06.2013

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/   Anne Bente R Andersen /s/   Marianne Fosshaug /s/

Erik Grøtting /s/   Anne-Lise Hovde Holstad /s/

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag, som viser et underskudd på kr 30 596 738. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Svarttjern Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/  
Statsautorisert revisor



**374 SVARTTJERN BORETTSLAG****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 forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01</b>		<b>8 021 768</b>	<b>17 611 512</b>	<b>8 021 768</b>	<b>2 137 137</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-30 596 738	-20 233 773	10 440 491	5 727 591
Tilbakeføring av avskrivning	16	4 600	0	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-88 961 438	-82 955 492	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	120 000 000	100 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-6 357 340	-6 156 040	-6 251 506	-8 880 454
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-22 997	0	0
Red. annen langs. gjeld		38 349	-321 813	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		-12 063	100 370	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-5 884 630</b>	<b>-9 589 745</b>	<b>4 188 985</b>	<b>-3 152 863</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12</b>		<b>2 137 137</b>	<b>8 021 767</b>	<b>12 210 753</b>	<b>-1 015 726</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 773 793	16 549 711		
Kortsiktig gjeld		-8 636 656	-8 527 944		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12</b>		<b>2 137 137</b>	<b>8 021 767</b>		

### 374 - SVARTTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	35 301 592	35 301 592	35 301 592	35 301 592
Andre inntekter	3	1 704 575	935 104	110 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>37 006 167</b>	<b>36 236 696</b>	<b>35 411 592</b>	<b>35 401 592</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-367 998	-212 832	-165 000	-240 000
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
Avskrivninger	16	-4 600	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 319	-12 875	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-479 700	-345 300	-312 600	-350 000
Forretningsførerhonorar		-286 656	-286 656	-287 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-66 126	-135 871	-60 000	-70 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-44 184 239	-38 304 103	-2 046 001	-2 228 001
Forsikringer		-1 600 668	-1 408 203	-1 551 500	-1 761 500
Kommunale avgifter	9	-3 149 266	-2 967 310	-3 100 000	-3 275 000
Garasjer	10	-30 808	0	0	0
Kostnader sameie		-2 945 247	-2 712 177	-3 500 000	-3 500 000
Energi/fyring		-788 171	-1 640 772	-1 800 000	-640 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 102 020	-1 121 815	-1 500 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	11	-2 426 751	-1 668 214	-1 530 000	-2 230 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-58 030 568</b>	<b>-51 396 126</b>	<b>-16 445 101</b>	<b>-16 678 001</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-21 024 401</b>	<b>-15 159 430</b>	<b>18 966 491</b>	<b>18 723 591</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	254 415	361 401	250 000	150 000
Finanskostnader	13	-9 826 753	-5 435 744	-8 776 000	-13 146 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 572 338</b>	<b>-5 074 343</b>	<b>-8 526 000</b>	<b>-12 996 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-30 596 738</b>	<b>-20 233 773</b>	<b>10 440 491</b>	<b>5 727 591</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-21 965 788	-20 233 773		
Udekket tap		-8 630 950			

**374 - SVARTTJERN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	117 039 811	117 039 811
Rehabilitering	15	207 742 799	118 781 361
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		2 731 242	2 673 240
Andre varige driftsmidler	16	18 400	23 000
Langsiktige fordringer	17	43 435	89 375
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>330 524 953</b>	<b>241 556 052</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		18 820	17 755
Kortsiktige fordringer	18	885 102	940 268
Driftskonto i OBOS		9 421 439	3 031 489
Sparekonto i OBOS		226 142	12 348 436
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		222 289	211 763
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 773 793</b>	<b>16 549 711</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>341 298 746</b>	<b>258 105 764</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Opptjent egenkapital		0	21 965 788
Udekket tap	19	-8 630 950	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 566 050</b>	<b>22 030 688</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	321 448 960	207 806 300
Borettsinnskudd	21	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	25	1 973 080	1 934 732
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>341 228 140</b>	<b>227 547 132</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 563 907	7 501 534
Skyldig offentlige myndigheter	22	80 510	64 012
Påløpne renter		0	-1
Påløpne avdrag		0	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		980 451	950 271
Annen kortsiktig gjeld	23	11 787	12 128
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 636 656</b>	<b>8 527 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>341 298 746</b>	<b>258 105 764</b>
Pantstillelse	23	376 126 000	276 126 000
Garantiansvar	24	11 510 364	11 243 091

Oslo, 04.06.2013,

Styret for Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Anne Bente R Andersen /s/ Marianne Fosshaug /s/

Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	34 485 192
Lokaler	4 000
Trappevask	782 400
Tillegg	30 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 301 592</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	98 311
Norway Mobile	108 750
Viderefakturert kostnad	20 000
Inngangsdør	24 000
Ventiler	400
Egenbetaling tur	8 700
Salg av nøkkel	5 500
Salg av garasjeåpnere	6 000
Skadeoppgjør	2 275
Tilskudd fra Husbanken	1 430 439
Tilbakeføring fra 2011	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 704 575</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 958
Lønn rengjøringshjelp	-4 000
Påløpne feriepenges	-11 787
Arbeidsgiveravgift	-150 794
Personalforsikring	-119 459
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-367 998</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 450 000. Styrets rehabiliteringsutvalg og øvrige underutvalg har fått utbetalt kr 479 700. I tillegg har styret og øvrige tillitsvalgte fått dekket bevertning, kurs, julebord 2011/2012 og julegaver for kr 70 873, jf. note 11. Det er også lønnsinnberettet telefoni og/eller bredbåndskostnader for kr 75 815, jf. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 319.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-5 400
OBOS Prosjekt AS	-60 726
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-66 126</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Reinertsen	-13 913
Best Totalentreprenør AS	-125 000
Holth Elektro AS	-3 080 733
Kostnadsføring prosjekt	-38 126 331

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -41 345 977**

Drift/vedlikehold bygninger	-888 674
Drift/vedlikehold VVS	-273 013
Drift/vedlikehold elektro	-337 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-283 762
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-71 530
Drift/vedlikehold heisanlegg	-804 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-910
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 582
Egenandel forsikring	-127 168

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -44 184 239**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 005 980
Renovasjonsavgift	-1 143 286

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 149 266****NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Norport	-30 808
---------	---------

**SUM GARASJER -30 808**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-129 313
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 236
Verktøy og redskaper	-16 948
Telefon-/kontormaskiner	-45 428
Driftsmateriell	-26 247
Diverse utstyr	-123 043
Turer/aktiviteter	-15 035
Vaktmestertjenester	-80 204
Renhold ved firmaer	-836 290
Andre fremmede tjenester	-21 170
Kontor- og datarekvisita	-26 812
Trykksaker	-78 418
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-70 873
Andre kontorkostnader	-60 682
Telefon/bredbånd	-75 815
Telefon, annet	-543 162
Porto	-41 873
Vedlikehold biler/maskiner osv	-1 147
Reisekostnader	-4 598
Gaver	-17 599
Bank- og kortgebyr	-6 745
Velferdskostnader	-191 614
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 426 751</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	26 517
Renter av sparekonto i OBOS	226 142
Andre renteinntekter Romsås Vaktmestersentral	1 756
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>254 415</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter, OBOS	-6 916 791
Renter, Terra1	-1 133 959
Renter, Terra2	-767 116
Renter, Terra3	-932 377
Gebyr, OBOS	-600
Gebyr, Terra	-1 800
Renter kassakreditt/byggelån	-535
Romsås Vaktmestersentral	-73 011
Andre rentekostnader	-564
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 826 753</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>117 039 811</b>

Tomten ble kjøpt i 1986, gnr.97/bnr.148 med flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1041. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Arkitekthonorar		9 136 780
Byggetekn.kons.honorar		6 384 254
V.V.S. kons.honorar		325 299
Elektrotekn.kons.honorar		1 797 547
Landskapsarkitekt honorar		1 044 036
Konsulent veier og ledninger		264 236
Prosjektledelse		7 903 573
Andre konsulentonorar		677 104
Befaring		8 435
Administrasjon		13 359
Kopieringsutgifter		703 814
Bygningsgebyr		192 660
S-Bygg, Multibyff AS, Reinertsen AS		278 674 782
Holth Elektro AS		538 556
Parkeringshus		598 170
Prosjektkostnader		50 850
Boder		2 350
Oppganger		2 930
Wibe skilt og profil AS		236 538
Div. andre arbeider		104 925
Andre kostn.innredn.el.utstyr		65 000
<b>REHABILITERINGSKOSTNADER</b>		<b>308 725 198</b>
Kostnadsføring 2008		-4 422 316
Kostnadsføring 2009		-7 527 454
Kostnadsføring 2010		-15 353 944
Kostnadsføring 2011		-35 552 353
Kostnadsføring 2012		-38 126 331
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>207 742 799</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**Snøfreser nr.1

Tilgang 2012	22 998	
Avskrevet i år	-4 600	
		18 398

Snøfreser nr.2

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1

Snøfreser nr.3

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>18 400</b>
--------------------------------	--	---------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-4 600</b>
--------------------------------	--	---------------

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg maskin	
Opprinnelig 2007	319 075
Nedbetalt tidligere	-229 700
Nedbetalt i år	-5
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>43 435</b>

**NOTE: 18****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Bompenger	42 741
Avregning Romsås Vaktmestersentral 2012	457 533
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	384 828
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>885 102</b>

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-30 000 000

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	1 274 082	
Nedbetalt i år	576 308	
		-19 975 348

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009	-38 727 832	
Nedbetalt tidligere	11 473 188	
Nedbetalt i år	5 781 032	
		-21 473 612

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2010	-130 000 000	
Utbetalt 2012	-120 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-250 000 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-321 448 960</b>
------------------------------------	--	---------------------



**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med per måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene per 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Borettslaget planlegger å gjennomføre en anbudsrunde for å innhente tilbud på et langsiktig nedbetalingslån som skal erstatte finansieringen av den pågående rehabiliteringsprosjektet.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**Leilighetsnr****Lån TERRA1****Første avdrag 28/09-2013****Endring i felleskostnader fra 01/09-2013**

103, 104, 115, 116, 117, 118	50
125, 126, 127, 128, 129, 130	50
141, 142, 143, 144, 167, 168	50
169, 170, 177, 178, 179, 180	50
187, 188, 189, 190, 191, 192	50
193, 194, 225, 226, 231, 232	50
233, 234, 235, 236, 245, 246	50
247, 248, 261, 262, 263, 264	50
265, 266	50
101, 102, 105, 106, 107, 108	50
131, 132, 133, 134, 135, 136	50
137, 138, 145, 146, 147, 148	50
157, 158, 159, 160, 161, 162	50
163, 164, 165, 166, 175, 176	50
1009, 1010, 1025, 1026, 1027, 1028	100
1029, 1030, 1042, 1043, 1044, 1049	100
1050, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091	100
1092, 1093, 1094, 2009, 2010, 2011	100
2012, 2013, 2014, 2021, 2022, 2023	100
2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029	100
2030, 2041, 2042, 2043, 2044, 2049	100
2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055	100
2056, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087	100
2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093	100
2094, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013	100
3014, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025	100
3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3041	100
3042, 3043, 3044, 3049, 3050, 3051	100
3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3083	100
3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089	100
3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 4009	100
4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 4021	100
4022, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027	100
4028, 4029, 4030, 4041, 4042, 4049	100
4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4055	100
4056, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087	100
4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093	100

4094, 5009, 5010, 5011, 5012, 5013	100
5014, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029	100
5030, 5041, 5042, 5049, 5050, 5051	100
5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5083	100
5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089	100
5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 6009	100
6010, 6011, 6012, 6013, 6014, 6025	100
6026, 6027, 6028, 6029, 6030, 6041	100
6042, 6049, 6050, 6051, 6052, 6053	100
6054, 6055, 6056, 6083, 6084, 6085	100
6086, 6087, 6088, 6089, 6090, 6091	100
6092, 6093, 6094, 7011, 7012, 7013	100
7014, 7025, 7026, 7027, 7028, 7051	100
7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7083	100
7084, 7085, 7086, 7087, 7088, 7089	100
7090, 7091, 7092, 8011, 8012, 8013	100
8014, 8027, 8028, 8051, 8052, 8053	100
8054, 8055, 8056, 8083, 8084, 8085	100
8086, 8087, 8088, 8089, 8090, 8091	100
8092	100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	100
1007, 1008, 1015, 1016, 1017, 1018	100
1019, 1020, 1031, 1032, 1033, 1034	100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	100
1045, 1046, 1047, 1048, 1057, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	100
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	100
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	100
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	100
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	100
2007, 2008, 2015, 2016, 2017, 2018	100
2019, 2020, 2031, 2032, 2033, 2034	100
2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040	100
2045, 2046, 2047, 2048, 2057, 2058	100
2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064	100
2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070	100
2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076	100
2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082	100
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	100
3007, 3008, 3015, 3016, 3017, 3018	100
3019, 3020, 3031, 3032, 3033, 3034	100
3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040	100
3045, 3046, 3047, 3048, 3057, 3058	100
3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064	100
3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070	100
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	100
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	100
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	100
4007, 4008, 4015, 4016, 4017, 4018	100
4019, 4020, 4031, 4032, 4033, 4034	100
4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040	100
4045, 4046, 4047, 4048, 4057, 4058	100
4059, 4060, 4061, 4062, 4063, 4064	100
4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070	100
4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076	100

4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082	100
5003, 5004, 5015, 5016, 5017, 5018	100
5019, 5020, 5033, 5034, 5035, 5036	100
5045, 5046, 5047, 5048, 5063, 5064	100
5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070	100
5071, 5072, 5077, 5078, 5079, 5080	100
6003, 6004, 6015, 6016, 6017, 6018	100
6019, 6020, 6033, 6034, 6035, 6036	100
6045, 6046, 6047, 6048, 6063, 6064	100
6065, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070	100
6071, 6072, 6077, 6078, 6079, 6080	100
7015, 7016, 7017, 7018, 7047, 7048	100
7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070	100
8015, 8016, 8017, 8018, 8047, 8048	100
8065, 8066, 8067, 8068, 8069, 8070	100
1011, 1012, 1013, 1014, 1021, 1022	100
1023, 1024, 1051, 1052, 1053, 1054	100
1055, 1056, 1083, 1084, 1085, 1086	100

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 806 100</b>

**NOTE: 22****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-58 805
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 705
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-80 510</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 787
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 787</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 339 255 060 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2012 en bokført verdi på kr 327 731 875.

**NOTE: 25****GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet er samvirkemedlem og eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral, og hadde solidaransvar for den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral i 2012. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral og utgjør kr 11 510 364,-.

Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjelds-siden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andre anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader i Romsås Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## Forslag til generalforsamlingen

### A) Forslag fra styret om nye husordensregler

Styret har sett behovet for en oppdatering av dagens husordensregler. Resultatet av denne gjennomgangen fremgår i vedlegg 1. Generalforsamlingen inviteres til å behandle og vedta de nye husordensreglene.

### B) Forslag fra Morten Thorp, Odvar Solbergsvei 158:

Jeg vil at det skal være påsatt strøm fra kl. 00.00 til 08.00 i garasjen, dette pga at vi begynner til forskjellige tider på døgnet fordi man jobber i en rotasjon/skiftordning. Det er ikke hyggelig å starte dagen sin i en iskald bil.

#### Styrets innstilling:

Styret viser til sin innstilling til forslag E.

### C) Fra Morten Thorp, Odvar Solbergsvei 158:

Ønsker å benytte meg av en gassgrill på verandaen om sommeren når været tillater grilling. Har undersøkt med brannvesenet og de har ingen regler mot grilling på verandaen. Dette er det helt opp til generalforsamlingen og bare si ja til.

#### Styrets innstilling:

Styret viser til sitt forslag til nye Husordensregler, pkt. 2.16.

### D) Fra Øyvind Larsen, Odvar Solbergsvei 158:

Jeg foreslår punkt 2.17 i "Husordensreglene for Svarttjern borettslag" endret til følgende:

2.17. Det er ikke tillatt å montere varmpumper på de nye innglassete balkongene. Det er videre forbudt å bruke kullgriller på balkongene og i hagene. Kun elektrisk og gassgrill er tillatt.

#### Styrets innstilling:

Styret viser til sitt forslag til nye Husordensregler, pkt. 2.16.

### E) Fra Øyvind Larsen, Odvar Solbergsvei 158:

Jeg foreslår videre at styret i borettslaget tilrettelegger for 5 til 10 parkeringsplasser med lademulighet for el-bil i hvert av parkeringshusene. Dette med bakgrunn i at stadig flere ønsker å gå til anskaffelse av elektrisk drevet bil for å bidra til å ta vare på miljøet. Forslaget innebærer at styret forbereder et antall parkeringsplasser i hvert av de tre parkeringshusene med mulighet for å kunne koble seg til for oppladning av el-bil, og hvor disse plassene har egen strømmåler slik at den aktuelle bruker selv står for strømkostnadene, enten å bli fakturert for bruk av styret eller ved å tegne eget abonnement på aktuell plass. Når en andelseier ønsker å gå til anskaffelse av el-bil kan andelseieren søke styret om å få disponere en av disse parkeringsplassene med ladestasjon. Den andelseier som disponerer plass hvor ladestasjon er montert bytter da plass med andelseier som har anskaffet el-bil. Jeg tror det er en langt rimeligere løsning at styret legger opp til en del slike parkeringsplasser samlet enn om hver andelseier skal måtte tilrettelegge for dette på sin tildelte parkeringsplass. Videre tror jeg styret har gode muligheter til å søke om støtte fra det offentlige til å gjennomføre et slikt prosjekt.

#### Styrets innstilling:

Med bakgrunn i at det pr i dag ikke er mange andelseiere som har el-bil, foreslår styret at det tilrettelegges for strømmuttak hele døgnet på alle plassene i p-husene.

Skulle det i fremtiden vise seg at antall el-biler øker i omfang, ligger det i sakens natur at styret må ta en ny vurdering om egne plasser – slik forslagsstilleren skisserer – til denne type biler.

#### **F) Fra Merethe Nordnes, Odvar Solbergsvei 140:**

Flytte lån til Husbanken

Vi har i dag lån i Terra med en rente på 3,7% (pr 28.09.12). Jeg mener at vi som borettslag kan få svært mye bedre lånevilkår ved å flytte lånene til Husbanken. Samtidig kan vi sikre oss mot fremtidige husleieøkninger ved å tegne fastrenteavtale for 20 år.

Renteinformasjon fra Husbanken pr februar 2013:

- Flytende rente: 2,178
- Fast rente, 20 år: 2,765

#### **Styrets innstilling:**

Styret vil orientere nærmere på generalforsamlingen.

#### **G) Fra Merethe Nordnes, Odvar Solbergsvei 140:**

Beplanting av fellesarealer

Etter hva jeg kan se er fellesarealene i dag beplantet hovedsakelig med trær (ikke stauder og busker). Jeg foreslår derfor at det opprettes en hagegruppe (dersom det ikke finnes allerede) som kan planlegge og beplante fellesområder på dugnad, samt å stå for vedlikehold/luking av beplantingen.

#### **Styrets innstilling:**

Styret ser positivt på forslaget om egen hagegruppe, og ber generalforsamlingen oversende forslaget til styret for videre behandling.

#### **H) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2 (2)**

Forslaget fremmes på bakgrunn av at det er foretatt en endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Svarttjern Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/-samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av nåværende bestemmelse i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Se vedlegg 2 for fullstendig forslag.

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

Vidar Pedersen	Odvar Solbergs vei 218
Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs vei 166

**B. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Paul Smedbakken	Odvar Solbergs vei 120
-----------------	------------------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs vei 148
Anne Bente R. Andersen	Odvar Solbergs vei 184
Marianne Fosshaug	Odvar Solbergs vei 120

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Napoleon Foam	Odvar Solbergs vei 208
2. Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs vei 216

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Liv Andresen	Odvar Solbergs vei 136
Sigrun Langeland	Odvar Solbergs vei 128
Paul Smedbakken	Odvar Solbergs vei 120

**E. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:**

Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs vei 148
------------------------	------------------------

**Som vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:**

Vidar Pedersen	Odvar Solbergs vei 218
----------------	------------------------

**F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs vei 166
-------------------------	------------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Marianne Fosshaug	Odvar Solbergsvei 120
-------------------	-----------------------

Oslo, april 2013

I valgkomiteen for Svarttjern Borettslag  
Liv Andresen /s/, Sigrun Langeland /s/, Paul Smedbakken /s/

## Orientering om borettslagets drift.

Borettslaget er delt inn i følgende seks tun:

**Tun 1:** Odvar Solbergs vei 120-132

**Tun 2:** Odvar Solbergs vei 134-148

**Tun 3:** Odvar Solbergs vei 168-180

**Tun 4:** Odvar Solbergs vei 156-166/182-184

**Tun 5:** Odvar Solbergs vei 186-204

**Tun 6:** Odvar Solbergs vei 206-218

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter. Utenom styremøtene har arbeidsutvalget med leder, nestleder og sekretær hatt kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30 i styrerommet, OSV. 120.

Borettslagets styre består av seks styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer er valgt av borettslagets øverste myndighet – generalforsamlingen – til å forvalte og administrere borettslaget.

Borettslaget har et eget dyreutvalg som har kontortid hver mandag mellom kl. 19.00 og 20.00 i Tjernhuset.

I tillegg til å behandle saker reist av blant annet andelseiere, instanser, offentlige myndigheter eller på initiativ fra styret selv, forvalter også styret borettslaget innenfor gitte økonomiske rammer. Styret kan alene vedta justeringer av felleskostnadene.

Borettslagets tillitsvalgte har skrevet under på taushetserklæring. Det er videre tegnet en egen skadeforsikring for de tillitsvalgte knyttet til deres tillitsverv.

Etter behov gir styret også ut informasjonsskriv til beboerne om aktuelle saker. Disse skrivenes utgis på hvitt papir. I forbindelse med den pågående rehabiliteringen, benytter borettslaget røde rundskriv om det som omhandler dette arbeidet.

Fordi borettslaget ikke har noe eget velferdsutvalg, er det det sittende styret som planlegger og gjennomfører blant annet dugnader og velferdstiltak.

På vegne av borettslaget kan styret inngå avtaler med leverandører av varer og tjenester. Det ligger også inn under styrets ansvar å ansette vaktmestere eller andre. Borettslaget har en egen instruks for lokalvaktmestrene.

Styret kan på vegne av borettslaget si opp leieforholdet til andelseiere.

Styrets medlemmer har også tatt del i tiltak og arrangementer til beste både for egne beboere og Romsås og stedets befolkning som sådan. Dette har skjedd både i form av økonomisk støtte og/eller at medlemmer av styret har tatt aktiv del i ulike komiteer eller utvalg. Dette har enten dreid seg om samarbeid mellom borettslagene eller i form av samarbeid med de frivillige organisasjonene.

## **Rehabiliteringen**

Borettslaget har per 01.03.13 brukt 288 millioner kroner på rehabiliteringsprosjektet. . Prosjektet holder seg innenfor budsjettet. Prosjektet har en kostnadsramme på 326,6 millioner kroner.

En ekstraordinær generalforsamling 23. mars 2009 ga styret fullmakt til å iverksette rehabiliteringen etter den planen og innenfor de kostnadsrammer som her er nevnt. I punktet «Regnskapet for 2012» er det gitt en nærmere redegjørelse for hvordan prosjektet finansieres i selve byggeperioden.

Styret og byggekomiteen gir fortløpende ut informasjonsskriv om hvordan framdriften i prosjektet er. I 2012 ble det omdelt 25 rehabiliteringsskriv til andelseierne. Siden oppstarten i 2010 har det i skrivende stund vært omdelt 77 slike skriv. Alt som omhandler informasjon om rehabiliteringen, utgis på rødt papir.

## **Borettslagets hjemmeside**

Borettslaget har en egen hjemmeside – [www.svarttjern.no](http://www.svarttjern.no) – der alle rundskriv om rehabiliteringen og annen informasjon fortløpende legges ut.

## **Vedlikehold bygninger**

Borettslaget brukte i 2012 kr 888.674,- til generelt vedlikehold av bygningsmassen. Disse kostnadene framkommer i regnskapets note 8 – drift/vedlikehold bygninger.

Den største kostnaden knytter seg til kjøp og montering av nye sikringskap med kr 625.000,-. Av andre store utgifter kan nevnes en større vannlekkasje i OSV. 196 med kr 150.000,-.

## **Vedlikehold utvendige anlegg**

Til vedlikehold og opprusting av uteområdet er det utenom rehabiliteringen medgått kr 283.762,-.

De største kostnadene knytter seg til trefelling med kr 125.000,-, service på innkjøringsbommene med kr 15.500 og kjøp av bomsendere med kr 27.570..

## **Drift/vedlikehold heiser**

Til drift og vedlikehold av heiser er det medgått kr 804.759,-. De største kostnadene gjelder serviceavtale for de 32 heisene med kr 220.600,- og heisgebyrer til Oslo kommune med kr 147.550,-.

## **Årsmelding fra dyreutvalget**

Dyreutvalget har hatt følgende styre:

Leder: Liv Andresen Odvar Solbergs vei 136

Styremedlem: Sigrun Langeland Odvar Solbergs vei 128

Utvalget har behandlet alle klager og søknader som har kommet inn. Utvalget har et nært samarbeid med styret i borettslaget. Dyreutvalgets hovedoppgave er å påse at borettslagets regler om dyrehold overholdes slik at alle dyr har et ordnet og trygt forhold i borettslaget.

Hundedugnader planlegges og gjennomføres årlig. Det blir også sendt ut noe informasjon til hundeeiere. Alt dette ser utvalget på som svært viktig for å ha et ordnet dyrehold i vårt lokalmiljø.



Dyreutvalget har kontortid hver mandag i Tjernhuset mellom kl. 19.00 og 20.00. Her kan dyreeiere møte opp for en prat om dyr, problemer som oppstår, komme med klager og søknader.

Utvalget får fra tid til annen meldinger om uregistrerte hunder, og ber i den anledning om beboernes hjelp til å finne ut hvilke andelseiere dette kan gjelde.

### **Styret**

Styret har kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30. Styrerrommet ligger i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120. Styrets medlemmer kan nås på følgende e-post-adresse: [styret@svarttjern.no](mailto:styret@svarttjern.no)

Er det klager eller andre saker beboerne ønsker skal styrebehandles, må disse leveres skriftlig via e-post eller brev. Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

### **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.

### **Vaktmestertjeneste**

Svarttjern borettslag er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral holder til i Romsås senter 6.

Borettslaget har to lokalvaktmestere. På dagtid kan disse nås på telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) eller 22 10 17 86 (tun 4-6). Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er 22 21 30 00. Det er også mulig å kontakte vaktmestersentralen på e-postadressen: [rvs@sentralen.net](mailto:rvs@sentralen.net).

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

### **Brikker/sendere/ventiler/nøkler**

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontrotid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid.

### **Andre tjenester**

Borettslaget har også et lokale/forsamlingshus (Tjernhuset) som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet.

Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10040. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**Oppstår det skade i leiligheten**, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Telefoni / bredbånd**

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

### Kabel-TV

Borettslagene på Romsås har en felles avtale med Get som leverandør av kabel-tv og bredbånd på Romsås. Avtalen inneholder blant annet en utvidet grunnpakke, HDPVR-boks og grunnleveranse bredbånd.

Get kan kontaktes på servicetelefon 02123. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no). På Gets hjemmeside finner du oversikt over produkter og tjenester, samt bestillingsmuligheter og annen kundeservice.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

### Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2014	Rehabiliteringsperiode	
2009 - 2010	Totalrehabilitering iverksatt	En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.
2005 - 2007	Utskifting av samtlige 32 heiser	
2003 - 2003	Takene på utebodene rehabilitert	
2003 - 2003	Taket i p-huset ved butikken tekkes om	
2002 - 2003	Verandasiden rehabilitert	
2002 - 2002	Taket på P-41	Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekkes på nytt.
1990 - 1990	Nye vinduer på soveromssiden	
1990 - 1990	Begynnelsen 1990-tallet: p-hus	De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekkes om	

## Vedlegg 1

# **FORSLAG FRA STYRET OM NYE HUSORDENSREGLER**

## HUSORDENSREGLER FOR SVARTTJERN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling den xx.xx.2013

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelshaver/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Dette er å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

### SVARTTJERN BORETTSLAG

er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Svarttjern borettslags vedtekter gir generalforsamlingen rett til å utforme Husordensreglene.

## 1. HUSORDENSREGLER

1.1. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1. Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne ballplasser på Bjøråsen og/eller Humleby.

2.2. Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

2.3. Tørking og lufting av tøy skal skje inne på luftebalkongen. Luftebalkongen skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager, unntak gjelder hvis duegardinen er rullet ned. Hovedbalkongen kan også benyttes, men ikke høyere enn glassbyggersteinen. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller lignende.

2.4. Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

2.5. Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid være låst.

2.6. Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 09.00 neste dags morgen. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill

m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. På helligdager er det forbudt å drive støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

2.7. Parabolantennen skal stå på gulv på hovedballkonge. Alle andre steder er forbudt.

2.8. Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

2.9. Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongene.

2.10. Maling og beising av balkonger er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan andelseier få på styrerommet eller på hjemmesiden.

2.11. Innglassingen skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell reparasjon/utskiftning av glassene.

2.12. Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrytning. Glass i verandabrytning er å betrakte som vinduer i leiligheten.

2.13. Markiser skal ikke skiftes ut/demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold. Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.

2.14. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardinen på luftebalkongen. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold.

2.15. Andelseier er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø som hviler mot innglassingen (Gjelder leiligheter på bakkeplan).

2.16. Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leilighetene. Det er videre forbudt å bruke kullgrill på balkongene og i hagene. Ved all bruk av gass skal regelverket til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) etterleves.

2.17. Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved ikke selv å håndtere avfall, klippe gress og busker i hager, hensette eiendeler i fellesområder, tilgriser fasader og markiser m. v. og ikke følger husordensreglene, kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.

2.18. Sjøppe skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Sjøppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke hensettes ved siden av beholderne.

### 3. TRAFIKK- OG PARKERINGSREGLEMENT

3.1. Svarttjern Borettslag har tre parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

3.2. Andelseierne skal benytte sine p-plasser i parkeringshusene ved all parkering av sine kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringsplassene benyttes av beboere til kortere opphold i tidsrommet:

MANDAG TIL FREDAG FRA KL 09.00 TIL 16.00.

3.3. Fra fredag kl 16.00 til mandag kl 09.00 er det forbudt å parkere på gjesteparkeringsplassene av beboeres biler og av biler som er å betrakte som hjemmehørende i borettslaget.

Beboere som bryter husordensreglenes bestemmelser om gjesteparkeringsplassene og parkering innenfor bommene, kan få sine biler tauet bort uten varsel.

Firmabiler som brukes av beboere og som parkerer på gjesteparkeringsplassene på tider av døgnet da disse plassene er forbeholdt besøkende, vil bli tauet bort.

For gjester gjelder parkeringen i maks tre døgn, uavhengig av om bilen brukes eller flyttes i perioden. Andelseier kan imidlertid søke om tillatelse til at gjester kan benytte gjesteplassene for et lenger tidsrom.

3.4. Ved innkjøring til boområdet skal billetten fra bomautomaten/parkeringsbevis fra borettslaget plasseres synlig i frontruta. Maks. parkeringstid en time. Biler som står inne lenger enn det, risikerer både kontrollavgift og borttauing.

3.5. Store reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets område (også i parkeringshus) er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeider, hjulskift og lignende i bodetasjen. Videre er det forbudt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. All annen opplagring er forbudt.

3.6. Det er forbudt å hensette avskiltede biler på borettslagets områder utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen merkes tydelig med eiers navn og adresse.

3.7. All skade som måtte bli påført parkerte biler i borettslagets P-hus er borettslaget uvedkommende. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere.

3.8. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

3.9. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i p-husene som oppstillingsplass for annet enn motorkjøretøy. Ting som henses på plassen vil bli fjernet uten varsel.

#### 4. ANDELSEIERS PLIKTER VED BRUK AV LEILIGHETEN

4.1. Andelseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre leiligheten. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm- eller røropplegg i leiligheten. Dersom andelseier selv har utført slike endringer, risikerer andelseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå. Ved endringer i leiligheten som krever at arbeidet utføres av godkjente firmaer, pålegger det andelseier å kjenne det til enhver gjeldende regelverk.

4.2. Ved alle typer forsikrings-skader som måtte oppstå i leiligheten risikerer andelseier selv å måtte bære kostnadene ved både egenandel og følgeskaden som sådan. Det er borettslagets styre som til enhver tid bestemmer om kostnadene skal bæres av borettslaget (egenandelen) og forsikringen (skade på eiendom).

4.3. Ved lengre fravær fra leiligheten anbefales andelseier å stenge hovedkranen og stoppekranen til oppvask- og vaskemaskinen.

4.4. Bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin må bare skje mens man selv er til stede i leiligheten.

4.5. Vannskader som måtte oppstå i forbindelse med kjøleskap med isbitmaskin dekkes ikke av borettslagets forsikring.

4.6 Renhold av sluk er andelseiers eget ansvar. Vannskader som skyldes selvforskyldt tett sluk, dekkes ikke av borettslagets forsikring.

4.7. Borettslaget kan gi andelseier pålegg om endringer i leiligheten dersom borettslaget mener at bruken av leiligheten er i strid med gjeldende HMS-regler.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

### 5.1. Søknadsplikt.

Andelseier plikter å søke om tillatelse til å anskaffe hund. Søknad fremmes ovenfor dyreutvalget. Etter godkjenning av søknaden plikter dyreeieren å gi beskjed til dyreutvalget når dyret er anskaffet, samt å undertegne en erklæring på at man er kjent med gjeldende regler for dyrehold i Svarttjern Borettslag. Dersom man får avslag på sin søknad om hundehold, kan anke reises for styret i borettslaget. Dersom borettslagets styre opprettholder avslaget, kan ikke hundeeier søke på nytt før etter seks måneder. Det er ikke søknadsplikt for katter, men de som ønsker å anskaffe katt må sende inn melding til dyreutvalget om at man enten ønsker å anskaffe katt eller allerede har katt.

5.2. Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

5.3. Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre.

5.4. Dersom det kommer klager over at dyreholdet generer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. På forespørsel fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

5.5. Andelseier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hans dyr måtte etterlate seg på borettslagets område. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller forhage. Balkong eller forhage må ikke brukes som avtrede for dyr.

5.6. Alle hunder, uansett størrelse, skal gjennomgå et dressurkurs. Dyreeier plikter å framlegge bekreftelse på et slikt dressurkurs innen ett år etter at dyretillatelsen er gitt.

5.7. Det er forbud mot at hunder plasseres utenfor butikken uten tilsyn, selv om de er bundet.

5.8. Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. Forøvrig erklærer andelseieren seg villig til

å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

5.9. Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke. Hundeeier plikter å vise vaksinasjonsattest innen 31. desember hvert år.

5.10. I tilknytning til gitte tillatelser for dyrehold hører en årlig dugnadsplikt som fortrinnsvis finner sted hver vår og høst. Nærmere kunngjøring om dette kommer ved oppslag i oppgangene. Ved ikke å møte opp på disse dugnadene ilegges det et gebyr fastsatt av styret. Etter søknad/klage til borettslagets styre kan krav om gebyr bortfalle.

5.11. Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr leilighet, både når det gjelder hund og katt. Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen gjelder pkt 5.1. Søknad om å ha mer enn en hund eller en katt, skal behandles av borettslagets styre.

5.12. Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.

5.15. Husordensreglene vedrørende dyrehold innbefatter alle typer hunder og katter..

MERKNAD: Forannevnte regler er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeierne selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bomiljøet. Dersom de foranstående regler blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

## 6. MATING AV FUGLER

6.1. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom, da det tiltrekker rotter, mus, duer, måker og andre skadedyr.

## 7. MELDINGER FRA STYRET

7.1. Presiseringer av regelverket i meldinger fra styret til andelseierne via rundskriv eller oppslag må etterleves av alle.

## 8. VARSLING OM BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-post.



## Vedlegg 2

### **FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)**

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs. forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Svarttjern Borettslag, må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

*Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 21.06.2013.

## Vedlegg 3

<b>ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL</b>					
Resultatregnskap per 1.1 – 31.12					
	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2,3	12 801 487	12 119 004	12 813 260	13 325 796
Avgiftspliktige inntekter		891 523	1 446 729	1 200 000	1 001 500
Andre inntekter	4	662 666	1 179 424	1 570 000	1 985 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 355 677</b>	<b>14 745 157</b>	<b>15 583 260</b>	<b>16 312 296</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-8 847 751	-9 249 077	-9 400 000	-11 046 000
Styrehonorar	6	-500 000	-490 000	-520 000	-520 000
Avskrivninger	14,16	-674 985	-637 645	-550 000	-650 000
Revisjonshonorar	7	-10 500	-10 375	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-137 188	-133 192	-134 000	-145 000
Konsulenthonorar	8	-112 722	-7 760	-6 000	-85 000
Drift og vedlikehold	9	-414 600	-356 699	-461 000	-410 000
Forsikringer		-201 530	-156 319	-165 000	-220 000
Kommunale avgifter	10	-35 463	-33 815	-35 000	-34 200
Underregnskap		0	-14 291	0	0
Kostnader sameie		0	0	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-224 024	-275 904	-250 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 384	-22 608	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 904 098	-3 046 616	-2 636 000	-2 383 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 071 243</b>	<b>-14 434 302</b>	<b>-14 277 000</b>	<b>-15 814 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>284 434</b>	<b>310 855</b>	<b>1 306 260</b>	<b>498 096</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 845	7 371	0	0
Finanskostnader	13	-291 279	-318 226	-275 000	-250 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-284 434</b>	<b>-310 855</b>	<b>-275 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 031 260</b>	<b>248 096</b>

<b>ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL</b>			
Balanse per 1.1 – 31.12			
	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 370 173	7 641 390
Leiligheter/ lokaler	15	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	16	1 037 794	1 441 562
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 742 847</b>	<b>10 417 832</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		37 863	43 657
Kundefordringer		1 367 641	239 208
Kortsiktige fordringer	18	281 896	337 787
Driftskonto i OBOS		11 988	10 092
Innestående bank		68 130	194 515
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 767 517</b>	<b>825 259</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 510 364</b>	<b>11 243 091</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent Egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	6 275 590	7 198 859
Annen langsiktig gjeld	20	165 700	340 948
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 441 290</b>	<b>7 539 807</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		463 037	638 006
Skyldig offentlige myndigheter	21	665 541	625 134
Annen kortsiktig gjeld	22	3 940 496	2 440 144
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 069 074</b>	<b>3 703 284</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 510 364</b>	<b>11 243 091</b>
Pantstillelse	23	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 27.02.2013			
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA			
Steinar Hansgaard /s/			
Karin Syversen /s/			
Bjørn Børvind /s/, Anne Mette Hyrve /s/, Kim Lansborg /s/			
Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ og Roy Moen /s/			