

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

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 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Jordal Borettslag avholdes
tirsdag 10. mai 2011 kl. 18:30 i Vålerenga bydelshus.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Andrew Holt H12, igangsetting av utredning
 - B) Felling av tre ved Totengata 5
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 31.12.2010 / 05.04.2011
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Nina Bergersen /s/

Ivar Kvistum /s/

May Britt Buhaug /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Nina Bergersen	Totengata 11
Styremedlem	Ivar Kvistum	Totengata 5
Styremedlem	May Britt Buhaug	Totengata 4

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Arne Torp	Totengata 9
Varamedlem	Johnny Sveta	Totengt 8 B
Varamedlem	Ingrid Henriksen	Totengata 7
Varamedlem	Kjell Johansen	Totengata 7

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Varadelegert	Anders Halden	Totengata 16

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Anders Halden	Totengata 16
Valgkomite	Anne Kaldeng	Totengata 6
Valgkomite	Gro Eriksen	Totengata 10

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, ligger i bydel Gamle Oslo og har adresse:

- Totengata 2 - 16
- Totengata 5 - 15
- Hedmarkgata 12 - 14
- Solørgata 1 - 9

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bygningene har vært eid i sameie med OBOS Forretningsbygg AS som har vært eier forretningsdelen av eiendommen. OBOS Forretningsbygg AS solgte 31.01.06 til Haugen og Damsund Eiendom AS, nå Warraich Eiendom AS.

Tomten, som ble kjøpt i 1988, har gårdsnummer 232, bruksnummer 298 samt gårdsnummer 232, bruksnummer 216 Seksjon 1 og er på 12 550 m². Første innflytting skjedde i 1986. Brutto golvareal utgjør 19 524 m², hvorav næringsseksjonen utgjør 725 m² (3.7%).

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. Av borettslagets fem styremedlemmer er det tre kvinner og to menn.

VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE

Vaktmester Navasuthan Selvanathan (Nava) ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret ligger i Totengata 6 og er åpent hverdager mellom kl. 11 og kl. 12. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 4822 4925, faks 2219 5722 eller e-post vaktmester.jordalbo@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Driftsassistent John Høgh Christiansen er ansatt på deltid og treffes på telefon 9774 6785 eller e-post john.christiansen@getmail.no. DA kan kontaktes hele døgnet ved driftsforstyrrelser.

STYRET

Styret har sine styremøter på kontoret i Totengata 6. Styret har ingen fast kontortid, men kan nås i henhold til oppslag i oppgangene. Styrevernet har telefon 2219 5722, faks 2219 5722 og e-post jordalbo@gmail.com. Se også borettslagets hjemmesider på <http://www.borettslag.net/jordalborettslag>.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, 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

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for OBOS medlemmer om internett og telefon-tjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

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

PARKERING

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser, tilknyttet enkelte leiligheter. Garasje-plassene eies av andelseiere. Borettslaget har enkelte faste p-plasser som utleies til beboere etter vedtatte retningslinjer når slike blir ledige.

NØKLER/SKILT

Systemnøkler kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Vaktmester er behjelpelig med montering av skilt til ringetablå. Det skal alltid brukes originale skilt i disse tablåene. Postkasseskilt kan bestilles direkte fra Norsk Nøkkelservice AS på et skjema som er vedlagt "Blåboka".

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Totengata 6 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt hos vaktmester på virkedager eller etter avtale med vaktmester.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Trappevask Service KNR AS om vask av trappe-oppganger og fellesarealer.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25 % rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basisabonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10 % rabatt på abonnementsstypene ADSL Medium og 15 % på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no/telenor

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale.

Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

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

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 3 440,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.04 og 01.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall.

Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

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

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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.

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10312. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnetninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Meld straks i fra (hele døgnet) til driftsassistent John Christiansen 9774 6785. 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, 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 andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Skadeforsikring AS for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

ENERGIREGNSKAP FOR JORDAL BORETTSLAG

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2010:

Totalt gjennomsnittlig forbruk: 157 kWh/m²

Hva brukes energien til:

Totalt forbruk av strøm til diverse formål er fordelt som følger:

Oppvarming:	67 kWh/m ²
Varmtvann:	51 kWh/m ²
Leilighetsstrøm + div. utstyr:	31 kWh/m ²
Fellesformål: (Felleslys, vifter, vaskeri, kjølerom og varmekabler etc.)	8 kWh/m ²

Andre sammenliknbare boligselskaper har et gjennomsnittsforkbruk på 162 kWh/m². Jordal borettslag har et normalt energiforkbruk sammenlignet med dette.

Forbruksutvikling:

Boligselskapet har via energiregnskapet forbruksdata for de 7 siste årene. På disse årene har forbruket holdt seg relativt stabilt.

Totalforbruk i 2004:	156 kWh/m ²
Totalforbruk i 2005:	158 kWh/m ²
Totalforbruk i 2006:	156 kWh/m ²
Totalforbruk i 2007:	149 kWh/m ²
Totalforbruk i 2008:	156 kWh/m ²
Totalforbruk i 2009:	155 kWh/m ²
Totalforbruk i 2010:	157 kWh/m ²

Forbruket til oppvarming er korrigert for ulike utetemperatur fra år til år, slik at forbruket skal være direkte sammenlignbart.

Av aktuelle tiltak for å redusere energiforkbruket i boligselskapet kan være:

- Automatisk styring av utvendige varmekabler etter nedbør og temperatur.
- Unngå unødvendig vindusutlufting om vinteren.
- Bevisst varmtvannsforbruk.
- Forvarming av varmtvann med varmepumper som henter varme fra avtrekksluft.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Jordal borettslag har foretatt følgende vedlikeholdsprosjekter av en viss størrelse:

2010:

- Fullføring/rehabilitering av takvinduer i loftsleiligheter
- Asfaltering og oppretting av innkjørsel i Hedmarksgata, p-plass i Hedmarksgata samt deler av gangveinettet.

2009:

- Oppstart rehabilitering av takvinduer i loftsleiligheter.
- Alle varmtvannsberedere er gjennomspytt med utskifting av diverse pakninger/koblinger og elektriske elementer.

2008:

- Utvidelse av gangvei, asfaltering og ny kantstein, opprettingsarbeider, utskiftning av overvannskummer, rehabilitering av lekeplassen ved Totengata 6, 8 og 10.

2005:

- Maling av dører, vinduer etc

STYRETS ARBEID

Det er avholdt åtte ordinære styremøter og ett regnskapsmøte i 2010.

Husbanken - kapitalutgifter

I 2010 har borettslaget hatt flytende rente. Fra 1. oktober 2009 ble IN-ordningen iverksatt. Dette betyr at vi har en regulering av kapitaldelen av husleien hver tredje måned

Avdragsplanen for husbanklånene våre er som følger:

- 0 % avdrag 1. - 8. år
- 2 % avdrag 9. - 13. år
- 4 % avdrag 14. - 19. år
- 6 % avdrag 20. - 30. år

Etter den nåværende avdragsplanen vil borettslagets lån være nedbetalt i 2017. Alle borettslagets lån har nå 6 % avdrag.

Grunnleie, garasjeleie og leie av parkeringsplasser

Grunnleien (som framkommer på husleieblankettene) er det som dekker kommunale avgifter, kabel-TV, forsikringer, felles strøm (bl.a. til oppvarming av varmt vann), maskiner, og utstyr m.v. Styret har i sitt budsjett for året 2011 regnet med den generelle prisstigningen. Det er også vært nødvendig å ta hensyn til kommende større vedlikehold. Styret anser det fornuftig å bygge opp et vedlikeholdsfond for disse oppgaver. Grunnleia steg med 7,5 % - per mnd. fra 1. januar 2011.

Pga av IN-ordningen budsjetterer styret ikke lenger med kapitalutgifter. Disse kostnadene vil til enhver tid være i tråd med rentenivået for flytende rente i Husbanken og den enkeltes andel av fellesgjelda.

Borettslagets forsikringspremie hos Hammersborg forsikring, er økt med xx % fra 2011. Garasjeleien dekker som tenkt utgifter vedrørende drift av garasjeanlegget.

Vaktmester og driftsassistent

Navasuthan Selvanathan er ansatt som vaktmester i borettslaget. Vi er glad for innsatsen han gjør og det er godt for borettslaget å ha en tilstedeværende, flink og blid vaktmester. Jan Aage Berntsen var engasjert som vikar i vaktmesters ferie med en arbeidstid på inntil 15 timer per uke.

Vaktmesterkontoret finner du i vaskeriet i Totengata 6. Vi gjør som tidligere år oppmerksom på at vaktmester også er avhengig av tilbakemelding fra beboerne for å gjøre en god jobb, for eksempel når det mangler lyspærer i oppgangen eller andre ting som behøver tilsyn.

Styret opplever også at driftsassistent John Høgh Christiansen gjør en god jobb i å assistere styreleder og styret for øvrig. Han er ansatt 12 timer per uke for å avlaste styret, bl.a. med oppfølging av vaktmester, oppfølging av utpekte, prioriterte oppgaver som å overvåke strømforbruket i borettslaget, samt at han skal ta initiativ til utredninger, utbedringer m.m. overfor styret.

Driftsassistenten rapporterer til styrets leder og har ukentlig kontortid på styrerommet.

Kommunikasjon

Styret har ellers, i 2010 som i tidligere år, hovedsakelig benyttet **rundskriv og oppslag** for å informere beboere om saker av felles interesse.

Borettslaget har en egen hjemmeside. <http://www.borettslag.net/jordalborettslag/>.

Hjemmesiden er dessverre dårlig. DA har nå fått ansvar for å drive borettslagets hjemmesider. I løpet av våren 2011 vil nye hjemmesider være på plass.

Dersom du ønsker informasjon fra borettslaget på e-post må du sende en henvendelse til jordalbo@gmail.com slik at vi får registret deg i vår mailingliste. Det er viktig at du melder fra om endring i din e-postadresse.

Aktiviteter og arrangementer

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Dugnaden ble avholdt lørdag 8. mai, og det var mange av beboerne som stilte opp til felles innsats. Det ble også avholdt en dugnad i oktober. Også i 2010 ble det trukket ut 1 måneds gratis husleie blant deltakerne. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

Den planlagte sommerfesten måtte dessverre avlyses. Vi satser på nytt i 2011 og håper på stor deltakelse. Har du lyst til å delta i planlegging og gjennomføring av festen, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt med Leikny Hausken Holm.

Gjennom hele sommeren var det fast plasserte griller på Solplassen som noen beboere benyttet. Dette synes styret er svært hyggelig, og håper at flere vil delta på slike uformelle, sosiale sammenkomster den kommende sommeren.

Styret har også arrangert vår tradisjonelle julegranstenning i forbindelse med adventstiden. Beboere ble invitert til gløgg- og pepperkaker. Det ble spilt julesanger, og julegranen ble tent til full applaus. Og tradisjonen tro, kom den populære Jordal-nissen med en "Jordal-pose" til borettslagets yngste beboere.

Uteområdene

Jordal borettslag er et grønt og fint område med trær og busker. Avveiningen mellom grøntanlegg og gode lys- og solforhold i leilighetene kan være vanskelig. Våren 2010 ble det igjen leid inn en lift. VM og DA gjennomførte beskjæring av en del av trærne. Som vanlig medførte dette sorg for noen og glede for mange andre. Vi vil i 2011 følge opp beskjæringen for å holde trærne "stramme" i høyde og bredde.

Områdets størrelse tatt i betraktning (ca 12 mål), er det ikke mulig for vaktmester å klare alt i løpet av sommeren, slik at det er en god hjelp i beboeres innsats på dugnadene våre.

Vedlikehold/utbedringer

I 2010 har det vært utført asfalteringsarbeider og oppretting av kansten. Enkelte partier av de interne veier har blitt justert for å takle dagens store søppelbiler. Det vil i 2011 bli utført ytterligere asfaltarbeider.

Alle balkonger ble kontrollert for betongskader med nedhugging av løs betong.

Borettslaget vil senere måtte utføre et større vedlikeholdsarbeid på balkonggulvene.

Styret arbeider med omfang og prisinnhenting for dette arbeidet.

Garasjer

Det vil i 2011 bli byttet ut låssystem i garasjene.

Intern-kontroll og oppfølging av teknisk kontroll

Driftsassistent og vaktmester gjennomfører årlig de kontroller som er pålagt oss. Den tekniske kontroll av leiligheter vil fortsette i 2011.

Borettslaget har avtale med firmaet Anticimex as. Firmaet sørger for utsetting av åtekasser for bekjempelse av rotter. De sprøyter også mot maur og kontrollerer ved mistanke om skadedyr i leiligheter og fellesområder. I 2010 har det vært meldt 1 tilfeller av skadedyr.

I forbindelse med teknisk kontroll, bytting av håndslukkere og lignende der det er behov for å komme inn i leilighetene, ønsker vaktmester og DA et bedre samarbeid, slik at det i framtiden ikke må brukes så mye tid, på beboere som ikke følger opp avtaler.

Ventilasjon

Styret må igjen minne om viktigheten av å opprettholde leilighetens ventilasjon.

Dersom man ved ombygging av kjøkken og bad ikke sørger for at leilighetens ventilasjonssystem har samme virkemåte som det originale, vil det oppstå skader. **For leiligheter med sentralt avsug vil endring av systemet også påføre øvrige beboere i oppgangen plager.**

Skal du bygge om kjøkken eller bad, ta kontakt med driftsass. eller vaktmester, for råd om hva slags ventilasjonssystem du kan velge. Borettslaget har også for salg til selvkost egnede kjøkkenhetter av flere typer.

Renovasjon

I 2010 har søppeltømmingen fungert bra. Framdeles har vi problemer med at beboere kaster "feil" søppel i beholderne, samt setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører nødvendige arbeidsoppgaver for vaktmesteren vår. Det er ofte slik at de fremste beholderne er overfylt mens de som befinner seg lengre inn i skuret er tomme. Dette skulle være unødvendig.

Når det gjelder beboere som urettmessig fyller opp søppelskur og fellesområder med større ting som møbler, pc-er etc., og som det er beboernes eget ansvar å kvitte seg med, har vaktmester fått i oppdrag å kreve inn egenbetaling for dette. På forhånd kan beboerne imidlertid gjøre avtaler med vaktmester slik at vi unngår "flyttelass" i søppelskurene. Vi har også henger til utlån slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering for eksempel på Brobekk. I 2010 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnad og i oktober måned. Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester.

Trafikk- og parkeringsforhold

Q PARK har ansvar for daglig kontroll av kjøring og parkering inne i borettslaget. Alle henvendelser vedrørende håndheving av disse reglene, må rettes til firmaet.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesning av større varer/gjenstander og lignende, kan bilen **kun stå i 10 min!** Det vil gis parkeringsgebyr dersom bilen står utover den tiden! Ved eventuell nødvendig parkering i borettslaget, må man henvende seg til vaktmester for å få tillatelse.

Ifølge Husordensreglene § 8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått – og foregår fremdeles – mye bilkjøring inne i borettslaget. Styret ber alle som har bil og alle som bestiller taxi om å vurdere om det virkelig er nødvendig å kjøre inn på det bilfrie området.

Jordal borettslag skal være et bilfritt sted, der barn og voksne skal kunne bevege seg uten å tenke for mye på trafikk. Det går ikke i dag!

Videre – når det gjelder nødvendig kjøring på området – oppfordrer vi alle til å senke farten ytterligere. Det er bare flaks at barn som sykler og løper ikke har blitt kjørt ned av biler som kommer altfor fort.

Naboskap, trappevask og støy

Etter styrets mening er det svært hyggelig å bo i Jordal borettslag. Det siste året har det vært lite klager på nabostøy og dårlig vask, noe som kan tyde på at dere også trives godt i borettslaget.

Noe klager har det allikevel vært; bl.a. på beboeres rutiner ved låsing av oppgangs-dører og garasjer. Vi må alle være mer oppmerksom på at det lukkes og låses på forsvarlig måte slik at ikke uvedkommende har adgang. Dette er alles ansvar!

Trappevask utføres ukentlig av firmaet Trappevask as. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn. Styret mener at renholdet er tilfredsstillende. Når det gjelder klager på husbråk og støy, sender styret brev til den klagen gjelder som fast prosedyre. Disse får så anledning til å uttale seg. Vi vil imidlertid påpeke at det enkleste er å ta opp problemet direkte med sine naboer.

Vi oppfordrer alle beboere i borettslaget til å ta hensyn når det gjelder all type støy: Vi har alle naboer som bor ganske tett innpå oss. For eksempel ved oppussing/ombygging er det også viktig å ta hensyn til hvilke tider det utføres støyende arbeid. Til tross for at alle har forståelse for at jobben må bli gjort, er det stadig *noen* som gjør nettopp slikt arbeid i borettslaget og da vil disse jobbene til sammen utgjøre mye støy for naboer.

Styret minner imidlertid alle om Husordensreglenes bestemmelser, og understreker at det er svært alvorlig gjentatte ganger å bryte disse reglene.

Fellesvaskeriet

Polletter kjøpes som før av vaktmester.

Diverse

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen (Anders, Gro og Anne) som arbeider for å gi Jordal borettslag et godt og driftig styre.

Rutiner/oppfølging av skilt ringetablå og postkasser:

Vi minner også om at det skal være skilt på ringetablå og postkasser. Du finner bestillingsskjema i Blåboka. Du får hjelp av vaktmester til å montere skilt på ringetablået.

Styret inviterer beboerne til å gi styret tilbakemeldinger. Dette er helt nødvendig for arbeidet med å opprettholde trivsel og et godt bomiljø for alle. Med utgangspunkt i skriftlige naboklager, samt rapporter fra vaktmester gjennom året, henstiller vi til alle beboere om å ta hensyn når det gjelder, støy ute og inne, plassering av gjenstander i fellesområder og i oppganger.

La oss sammen gjøre Jordal borettslag til et enda hyggeligere sted å bo!

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 4 763 039,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 1 894 361,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 8 915 431,- mot budsjettet kr 8 792 633,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 4 999 809,- mot budsjettet kr 5 321 000,-. Dette er kr 321 191,- lavere enn budsjettet og skyldes at budsjettet for 2010 har en post for framtidig større vedlikehold. Ser man på de enkelte postene, viser regnskapet et merforbruk i forhold til budsjett, blant annet til elektrisk energi.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet

i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har ett lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,70% pr. 01.04.11.

Gjenværende løpetid på lånet er fem år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto:	0,10%
Renter på sparekonto:	3,00% under kr 500.000
	3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10% over kr 2 mill

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 3 %. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverks-tjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringselskaper. Ut over dette foretar forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 701 155,- og et årsresultat på kr 3 153 155,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 – 5 % i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold som omfatter fremtidig større rehabilitering og vedlikehold (jmf borettslagets vedlikeholds-plan).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 31.12.2010 / 05.04.2011
I styret for Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/ Hans Jacob Opsahl /s/ Nina Bergersen /s/
Ivar Kvistum /s/ May Britt Buhaug /s/

Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 4 763 039, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. 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 regnskapsestimaterne 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 Jordal Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 begrenset revisjon 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, 13. april 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

509 JORDAL 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.

Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	1 754 983	1 267 001	1 754 983	1 894 361
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	4 763 039	5 930 629	2 979 633	3 153 155
Tilbakeføring av avskrivning	15 75 147	71 755	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -23 735	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 0	29 140 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -3 252 065	-32 776 556	0	-3 214 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -1 423 009	-1 878 345	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	139 377	487 983	2 979 633	-60 845
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	1 894 361	1 754 983	4 734 616	1 833 516
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 371 656	3 646 925		
Kortsiktig gjeld	-1 477 296	-1 891 941		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	1 894 361	1 754 983		

509 - JORDAL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 874 787	1 000 563	3 641 000	3 769 455
Innkrevde felleskostnader	2	5 040 213	8 251 218	5 151 633	5 542 700
Andre inntekter	3	431	166 792	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 915 431	9 418 573	8 792 633	9 312 155
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-719 138	-640 390	-675 000	-730 000
Styrehonorar	5	-73 421	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	15	-75 147	-71 755	-84 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 408	-110 968	-116 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-22 415	-138 299	-25 000	-25 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-652 314	-661 870	-1 272 000	-1 000 000
Forsikringer		-362 595	-325 377	-342 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-1 098 007	-1 052 592	-1 114 000	-1 253 000
Energi/ fyring	10	-976 563	-489 715	-800 000	-1 100 000
Kabel- / TV-anlegg		-280 126	-268 572	-275 000	-285 000
Andre driftskostnader	11	-588 426	-536 838	-506 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 999 809	-4 407 502	-5 321 000	-5 611 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 915 622	5 011 071	3 471 633	3 701 155
Innbetalt andel fellesgjeld		1 423 009	1 878 345	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 338 631	6 889 416	3 471 633	3 701 155
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 154	73 888	75 000	45 000
Finanskostnader	13	-624 747	-1 032 675	-567 000	-593 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-575 593	-958 787	-492 000	-548 000
ÅRSRESULTAT		4 763 039	5 930 629	2 979 633	3 153 155
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 763 039	5 930 629		

BALANSE

EIENDELER

	Note	2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Varige driftsmidler	15	289 725	341 137
Aksjer og andeler	16	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		107 469 825	107 521 237
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	511 618	529 407
Driftskonto i OBOS		837 957	971 663
Innestående bank		273 652	273 652
Sparekonto i OBOS		1 748 429	1 872 203
SUM OMLØPSMIDLER		3 371 656	3 646 925
SUM EIENDELER		110 841 481	111 168 162
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital		41 835 910	37 072 871
SUM EGENKAPITAL		41 851 410	37 088 371
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	21 743 276	26 418 349
Borettsinnskudd	20	45 769 500	45 769 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 512 776	72 187 849
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		400 534	786 237
Skyldig offentlig myndigheter	21	41 374	36 835
Påløpne renter		157 778	156 757
Påløpne avdrag		796 454	843 806
Annen kortsiktig gjeld	22	81 157	68 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 477 296	1 891 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 841 481	111 168 162
Pantstillelse	23	107 819 500	107 819 500
Garantiansvar		0	0

Oslo 31.10.2010 / 05.04.2011

STYRET FOR JORDAL BORETTSLAG

LEIKNY HAUSKEN HOLM /s/

NINA BERGERSEN /s/

IVAR KVISTUM /s/

HANS JACOB OPSAHL /s/

MAY BRITT BUHAUG /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapital-løsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 pantebrevet som borettslagets lånegiver 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	4 371 033
Parkeringsleie	18 720
Garasjeleie	110 760
Lokaler	216 000
Framleietillegg	73 200
Trappevask	251 100
Strøm lokaler	8 400
Reg.kapitalkostnader (IN)	-26 605
Kapitalkostnader (IN)	3 901 392
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 874 787
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 049 213

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 800
Lokaler	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 040 213

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Diverse	431
---------	-----

SUM ANDRE INNTEKTER	431
----------------------------	------------

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-508 264
Overtid	-23 639
Påløpne feriepenger	-63 828
Arbeidsgiveravgift	-96 113
Pensjonskostnader	-9 150
AFP - pensjon	-8 880
Yrkesskadeforsikring	-2 475
Refusjon sykepenger	2 887
Kantinekostnader	-489
Arbeidsklær	-9 186

SUM PERSONALKOSTNADER	-719 138
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,34 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr. 73 421.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS	-6 375
Andre konsulenthonorarer	-16 040

SUM KONSULENTHONORAR	-22 415
-----------------------------	----------------

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør 1	-296 104
Hovedentreprenør II	-92 506

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-388 610
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-72 878
Drift/vedlikehold VVS	-50 201
Drift/vedlikehold elektro	-14 566
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 644
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 494
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-25 439
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 021
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-8 462

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-652 314
---------------------------------	-----------------

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-613 569
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-484 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 098 007

NOTE 10: ENERGI / FRYING

Elektrisk energi	-976 563
SUM ENERGI / FYRING	-976 563

NOTE 11: ANDRE DRITSKOSTNADER

Lokalleie	-700
Container	-58 497
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 319
Diverse leiekostnader/leasing	-40 296
Verktøy og redskaper	-14 832
Telefon-/kontormaskiner	-9 396
Driftsmateriell	-35 038
Lyspærer og sikringer	-6 023
Renhold ved firmaer	-249 389
Andre fremmede tjenester	-3 000
Kontor- og datarekvisita	-10 227
Kopieringsmaterieill	-656
Trykksaker	-2 067
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 050
Andre kontorkostnader	-5 300
Telefon/bredbånd	-28 324
Porto	-13 754
Drivstoff biler, maskiner osv	-3 084
Vedlikehold biler/maskiner osv	-28 665
Forsikringer, avgifter biler	-7 814
Bank- og kortgebyr	-1 767
Velferdskostnader	-15 651
Konstaterte tap	-825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-588 426

NOTE 12: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	725
Renter av sparekonto i OBOS	48 429
SUM FINANSINNTEKTER	49 154

NOTE 13: FINANSKOSTNADER

Renter, lån i Husbanken	-623 163
Gebyr, lån i Husbanken	-680
Renter leverandørgjeld	-904
SUM FINANSKOSTNADER	-624 747

NOTE 14: BYGNINGER

Tilgang 1988	97 629 621
SUM BYGNINGER	97 629 621

Tomten ble kjøpt i 1988, Gnr. 232/bnr 216 m flere. Borettslaget eier leilighet 3036. Innskudd og andel er beregnet og bokført.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE 15: VARIGE DRIFTSMIDLER

FEIEKO

Kostpris	33 250	
Avskrevet tidligere	-9 500	
Avskrevet i år	-4 750	19 000
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	55 920	
Avskrevet tidligere	-55 919	1
PC med printer		
Avgang 1900	-2	
Tilgang 1995	17 843	
Tilgang 1998	24 474	
Avskrevet tidligere	-42 315	0
Tilhenger nr.2		
Tilgang 2010	23 735	
Avskrevet i år	-3 391	20 344
Tilhenger		
Tilgang 1994	15 700	
Avskrevet tidligere	-15 699	1
Traktor nr. 1		
Avgang 1900	-1	
Tilgang 1987	272 160	
Avskrevet tidligere	-272 159	0
Traktor nr. 2		
Kostpris	412 069	
Avskrevet tidligere	-117 734	
Avskrevet i år	-58 867	235 468
Tørketrommel		
Kostpris	26 091	
Avskrevet tidligere	-7 454	
Avskrevet i år	-3 727	14 910
Vaskemaskin		
Tilgang 2004	30 876	
Avskrevet tidligere	-26 466	

Avskrevet i år	-4 409	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		289 725
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-75 147

NOTE 16: AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Den samlede aksjekapital i Vålerenga Bydelshus er på kr 100

NOTE 17: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 092
ALNÆS	7 384
STR24	101 927
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)	400 215
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	511 618

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2011.

NOTE 18: ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	39 057 804
Egenkapital fra IN tidligere	1 878 345
Egenkapital fra IN 2010	1 423 009
Reduksjon EK fra IN	-523 248
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 835 910

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 taks som pantelånet nedbetales.

NOTE 19: PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Renter 31.12.10: 2,7 %, løpetid 7 år	
Opprinnelig, 2009	-29 140 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	843 806
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 251 565
Nedbetalt tidligere, IN	1 878 345
Nedbetalt i år, IN	1 423 009
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-21 743 276

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere info om individuell nedbetaling av fellesgjeld se note 1

NOTE 20: BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000
Øket 1997	-223 900
SUM BORETTSSINNSKUDD	-45 769 500

NOTE 21: SKYLDIG OFFENLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-18 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 952
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-41 374

NOTE 22: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-63 828
Midlertidig deposita	-3 900
Avregningskonto	-9 028
STR24	-4 401
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-81 157

NOTE 23: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 71 337 378 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010
en bokført verdi på kr 107 180 000

Forslag A: Forslag fra Andrew Holt H12, igangsetting av utredning

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Andrew Holt [mailto:aholt@architectopia.com]

Sendt: 6. mars 2011 20:44

Til: jordalbo@gmail.no

Emne: Forslag til generalforsamling

Hei,

Vi bor i enden av blokken med kaldt loft over, og reagerer på at ytterveggene og vindusflatene er kalde.

Vi foreslår at det utredes hva det vil koste med utvendig etterisolering og skifting av vinduer. Blokkene er 25 år gamle og mye har skjedd i forhold til isolering og vinduer siden blokkene var nye.

Energiforbedring vil føre til betydelig lavere energikostnader.

Energiforbedring vil føre til redusert klimabelastning.

Utredningen bør ta for seg:

- Tiltak for rehabilitering (bl.a. med hensyn til mursteinsvegger)
- Reduserte kostnader ved forbedring
- Redusert klimagassutslipp ved forbedring
- Energikilde, ev tilkobling til fjernvarmesystemet, ev mulighet for solfangeranlegg på taket
- Mulighet for vannbårent varme-system (radiator)

Utredningen kan utføres av for eksempel KanEnergi as: <http://www.kanenergi.no>

Vi legger ved noen linker som vi håper er av interesse.

To eksempler i Norge på rehabilitering av murbygg:

Myhrerenga borettslag:

<http://www.arkitektur.no/?nid=191289>

Strømsø i Drammen:

<http://www.arkitektur.no/?nid=212234>

Her er ulike prosjekter over hele Europa, god bakgrunnsinformasjon:

<http://www.iea-shc.org/task37/>

Mvh Ingrid Økland og Andrew Holt, Hedmarksgt.12

Styrets innstilling:

Holt ønsker at borettslaget skal utrede kostnader ved rehabilitering av bygningsmassen. Hensikten er primært å spare energi.

Det pekes på fire områder:

- Utskifting av vinduer
- Installering av balansert ventilasjon
- Installering av vannbåren oppvarming, basert på fjernvarme
- Tilleggisolering av utvendige fasader

Jordal borettslag er bygget på midten av 1980 tallet etter datidens byggeforskrifter. Våre bygninger er betydelig bedre isolert enn bygg oppført på 60 og 70 tallet. Med teglfasader og stentekket tak bør bygningene ha svært lang teknisk levetid. Våre bygningers energiforbruk ligger godt an i sammenligning med tilsvarende bygninger i Oslo. Dette framkommer tydelig i den årlige energirapport utarbeidet av OBOS prosjekt. Denne rapporten er tilgjengelig for andelseierne ved forespørsel.

Tre av Holts foreslåtte tiltak vil være svært dyrt og komplisert og gjennomføre.

- Balansert ventilasjon krever store inngrep innvendig i leilighetene i forbindelse med rørgjennomføringer etc
- Vannbåren varme krever utvendig graving og installasjon av rør og radiatorer i leilighetene. Disse rør må sannsynligvis legges synlig.
- Tilleggisolasjon av fasader krever riving av eksisterende teglfasade. Våre teglfasader har sannsynligvis en teknisk levetid på ytterligere 50 år.

Det siste av Holts foreslåtte tiltak, vindusutskifting, er et fornuftig tiltak som øker bokvalitet og reduserer energiforbruket til en overkommelig kostnad.

Borettslaget har ca fem år igjen til Husbanklånet er nedbetalt. Dette kan også være tidspunktet for å vurdere en vindusutskifting. De aller fleste av borettslagets vinduer er i god stand og kan ved enkle midler (nye tettelisten etc.) fungere godt i ytterligere fem år.

Konklusjon:

En utredning som Holt foreslår synes å være en unødvendig kostnad per i dag. Styret anbefaler ikke generalforsamlingen å stemme for Holts forslag.

Vedtak:

Forslag B: Felling av tre ved Totengata 3

Styret anbefaler generalforsamlingen i Jordal borettslag om å stemme ja til å felle et bjørketre ved hjørnet mellom Totengata 5 og Bjørn Tandbergs eiendom i Totengata 3.

Kostnaden av denne trefelling inkludert opprydding og fjerning av stubbe belastes Bjørn Tandberg i sin helhet.

Vedtak:

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

Kjell Johansen	Totengata 7
Ivar kvistum	Totengata 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
May Britt Buhaug	Totengata 4

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Arne Torp	Totengata 9
2. Ingerid Henriksen	Totengata 7
3. Jan Tore Diesen	Totengata 5
4. Nina Bergersen	Totengata 9

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Kaldeng	Totengata 6
Gro Eriksen	Totengata 10

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
---------------------	-------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
-------------------	-------------

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Valgkomite Anders Halden	Totengata 16, 0658 Oslo
Valgkomite Anne Kaldeng	Totengata 6, 0658 Oslo

Dobbeltklikk for å lagre på filområde

