

Til andelseierne i Jordal Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jordal Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Jordal Borettslag
avholdes torsdag 28. Mai 2015 kl. 19:00 i Bydelshuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Planting av epletrær på solplassen
 - B) [Sak]
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 05.03.2015
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm

Hans Jacob Opsahl

Kjell Johansen

Anne Kaldeng

Arne Torp

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Kjell Johansen	Totengata 7
Styremedlem	Anne Kaldeng	Totengata 6
Styremedlem	Arne Torp	Totengata 9
Varamedlem	Marianne Brevik	Totengata 13
Varamedlem	Bjarne Dyrøy	Totengt 11 D
Varamedlem	Hans Kristian Eide	Totengata 9
Varamedlem	Gro Eriksen	Totengata 10
Varamedlem	Charlotte Grønvold Hansen	Totengata 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Leikny Hausken Holm		Solørgata 1
Varadelegert		
Hans Jacob Opsahl		Totengata 4

Valgkomiteen

Ivar Kvistum		Totengata 5
--------------	--	-------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Jordal Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Jordal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Totengt 2-16
 Totengt 5-15
 Hedmarksgt 12-14
 Solørgt 1-9

Gårds- og bruksnummer :
 232 216 298

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1988 er på 12 550 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget har 2 ansatte, vaktmester i 100% stilling og driftsassistent i 33,8% stilling. Styreleder gjennomfører medarbeidersamtaler med vaktmester, arbeidsmiljøet oppfattes som godt. Vi har ikke hatt skader eller ulykker i 2014. Styreleder har også regelmessige samtaler med driftsassistent vedrørende borettslagets drift.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets Arbeid

Det er avholdt 10 ordinære styremøter, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte i 2014. Det ble også avholdt ekstraordinær generalforsamling 2. september.

Grunnleie, garasjeleie og leie av p-plasser

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 2015 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 3,0 % - per mnd. fra 1. januar 2014.

Trappevask steg med kr. 5,- til kr. 155,- per mnd.

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 10 % fra 2015.

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 og sykefravær

Vaktmesterkontoret finner du i underetasjen Toteng. 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.

DA treffes også på telefon 97-74-67-85 hele døgnet.

Kommunikasjon

Styret har, i 2014 som i tidligere år, hovedsakelig benyttet rundskriv og oppslag for å informere beboere om saker av felles interesse.

Vi har E-postadresser til mange andelseiere og beboere. Disse får også informasjon per E-post. For den som enda ikke har registrert E-postadresse, og ønsker informasjon fra borettslaget, send en melding til jordalbo@gmail.com

Det er også viktig at du melder fra om endring i din e-postadresse.

Borettslaget har en egen hjemmeside. <http://www.jordalborettslag.no> .

DA har ansvar for å drive borettslagets hjemmesider. DA tar gjerne imot innspill om temaer som savnes, eller som kan gjøre hjemmesiden bedre.

Aktiviteter og arrangementer

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Dugnaden ble avholdt lørdag 10. mai, og det var mange av beboerne som stilte opp til felles innsats. Også i 2014 ble det trukket ut 1 måneds gratis husleie (grunnleie) blant deltakerne. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

Sommerfesten ble arrangert lørdag 23. august. Styret inviterte til diskusjon rundt sommerfesten på beboermøtet etter ordinær generalforsamling. Styret ønsket ikke lenger å stå som arrangør av festen og ba om forslag til arrangementet.

Beboermøtet ønsket å opprettholde tradisjonen med sommerfest og foreslo en festkomite med ansvar for gjennomføringen.

Charlotte G. Hansen påtok seg ansvaret som festkomite.

Anne Kaldeng fortsatte som styrets representant i komiteen.

Inger Myrvang takkes for flott innsats med avvikling av lotteri og innsamling av premier.

Festen ble gjennomført med et eget opplegg for barna. Det ble et vellykket arrangement.

Dette hadde stor deltakelse og var meget populært.

En stor takk til festkomiteen for en godt gjennomført sommerfest.

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. Ved beskjæringen i 2013 ble det bestemt og fjernet noen trær. Ved Totengata 7 ble det fjernet

et tre som skapte problemer for takflaten. På lekeplassen ble det fjernet et tre på grunn av fare for velting. Det ble også utført kraftig beskjæring av trær rundt parkeringsplassen ved Hedmarksgata 12.

I 2015 vil målet for beskjæringen fremdeles være 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 2014 ble resterende treverk i uteområdet malt. Arbeidet ble utført av Gro Eriksen på timelønn. Styret er godt fornøyd, både med arbeidet og kostnaden.

Oppgangene ble malt og det ble montert nye dørtelefoner.

Alle ekspansjonsfuger er skiftet ut i murverket.

Firmaet Blikkenslager Drogseth har levert en tilstandsrapport på tak og beslag.

Takene er i funksjonell stand, men vi må regne med en total omlegging i løpet av fem år.

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

Denne kontrollen vil også bli utført i 2015. Styret er klar over at det ikke ser fint ut med disse lurvete betongkantene. Balkonggulvene er helt trygge å bruke. Borettslaget vil senere måtte utføre et større vedlikeholdsarbeid på balkonggulvene. Styret arbeider med omfang og prisinnhenting for dette arbeidet og vil legge fram en rehabiliteringsplan på en senere generalforsamling. Styret ser omrisset av et større vedlikeholdsprosjekt.

Kabel-TV anlegget var slitt og trengte oppdatering. Dette ville koste kr. 177.500,- GET tilbød seg å betale for oppgraderingen mot at borettslaget utvidet den kollektive signalpakken, samt tegnet en 5 års fornying av eksisterende avtale. Styret la fram forslaget for generalforsamlingen. Forslaget ble vedtatt. Alle leiligheter i Jordal borettslag har nå som minimum HD-boks, 20 faste og 20 valgfrie TV kanaler samt 10 mb internettforbindelse.

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 2015.

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 2014 har det ikke vært meldt om tilfeller av skadedyr.

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 driftsassistenten 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 2014 har søppeltømmingen fungert bra. Fremdeles har vi problemer med at beboere kaster "feil" søppel i beholderne, samt setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører unødvendige 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.

Vi har i 2014 fremdeles et problem med fremmede som kommer og roter igjennom søppelbeholderne. Poser rives opp og ofte kastes avfallet på gulvet i skurene.

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. Grunnen til dette er at det medfører ekstra kostnader ved tømning av tilhenger. Anslagsvis utgjør dette 8 turer i året. 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 f. eks på Brobekk. I 2014 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnad og i oktober måned.

Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester.

Styret minner om at det finnes en gjenbruksstasjon i Bøgata på Kampen. Her kan du bli kvitt det meste av problemavfallet, attpåtil i gangavstand!

Trafikk- og parkeringsforhold

Det ble inngått avtale med firmaet EUROPARK som startet med kontroll av området våren 2012. Etter en del innkjøringsproblemer har kontrollen fungert godt 2013 og 2014.

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. Etter forslag fra flere andelseiere valgt styret å etablere tre fartsdumper i uteområdet og en fartsdump i Odalsgata. 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 oppgangsdører 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 ble i 2014 utført ukentlig av firmaet Trappevask as. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn.

Styret valgte å legge ut vaskekontrakten pånytt høsten 2014.

Styret har engasjert Mobile servicepartner AS til rengjøringen av oppganger, kjeller og loft fra 1. januar.

Firmaet ble valgt ut etter avholdt anbudsrunde. Styret har ikke kun vektlagt pris, men har prøvd å se helheten i oppdraget.

Mobile servicepartner AS har dokumentert at firmaet oppfyller alle krav i henhold skatt, mva og arbeidskontrakter med egne ansatte.

Har du kommentarer til vasken, send en E-post til jordalbo@gmail.com.

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 husordensreglens bestemmelser, og understreker at det er svært alvorlig gjentatte ganger å bryte disse reglene.

Diverse

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen (Anders Halden og Ivar Kvistum) 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. Vaktmester produserer selv skilt til ringetablået.

Styret inviterer beboerne til å gi styret skriftlige tilbakemeldinger. Dette er helt nødvendig for arbeidet med å opprettholde trivsel og et godt bomiljø for alle.

E-post adressen til styret er jordalbo@gmail.com

Med utgangspunkt i skriftlige og muntlige 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!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 9 594 953,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 6 579 051,-.

Resultat

Årets resultat på kr 3 116 963 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 3 772 979,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 6,5%. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordal Borettslag.

Lån

Borettslaget har lån i Husbanken til en flytende rente på 2,28 % pr 09.02.15. Gjenværende løpetid på lånet er 2 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret ble fra 01.01.2015 redusert fra kroner 123 032,- eks mva til kroner 118 110,- eks mva. Regjeringen har pålagt forretningsfører mva fra og med 01.01.15. For året 2015 vil forretningsførerhonoraret være 153 790,- inkl mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8,5% % fra 01.01.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 05.03.2015
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm

Hans Jacob Opsahl

Kjell Johansen

Anne Kaldeng

Arne Torp



Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 116 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, 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 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 Jordal Borettslag per 31. desember 2014, 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 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. mars 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

509 JORDAL BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 890 099	2 791 592	3 890 099	3 772 979
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 116 963	4 454 574	3 086 505	3 068 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	70 733	70 736	75 000	75 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-3 079 156	-3 090 843	-3 114 603	-3 103 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-225 661	-335 960	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-117 121	1 098 507	46 902	40 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 772 979	3 890 099	3 937 002	3 812 979
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 303 171	5 390 437		
Kortsiktig gjeld		-1 530 192	-1 500 338		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 772 979	3 890 099		

509 - JORDAL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 299 954	3 363 546	3 330 624	3 258 408
Innkrevde felleskostnader	2	6 201 276	6 014 232	6 210 681	6 661 592
Andre inntekter	3	93 724	35 039	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 594 953	9 412 817	9 541 305	9 920 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-817 192	-826 187	-865 000	-867 000
Styrehonorar	5	-79 100	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-70 733	-70 736	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-135 335	-118 872	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-6 320	-20 410	-15 000	-120 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 948 654	-693 279	-1 612 000	-1 395 000
Forsikringer		-405 561	-401 662	-450 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-1 346 200	-1 276 040	-1 360 000	-1 590 000
Energi/fyring		-636 545	-692 918	-700 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-513 746	-362 127	-373 000	-671 000
Andre driftskostnader	10	-582 416	-545 488	-607 800	-638 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 579 051	-5 124 844	-6 314 800	-6 773 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 015 902	4 287 973	3 226 505	3 147 000
Innbetalt andel fellesgjeld		225 661	335 960	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 241 563	4 623 933	3 226 505	3 147 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 184	104 128	78 000	78 000
Finanskostnader	12	-221 784	-273 488	-218 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 600	-169 359	-140 000	-79 000
ÅRSRESULTAT		3 116 963	4 454 574	3 086 505	3 068 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 116 963	4 454 574		

509 - JORDAL BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	6 786	77 519
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		107 186 886	107 257 619
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	38 913
Kortsiktige fordringer	16	597 790	466 117
Driftskonto i OBOS-banken		685 255	1 648 415
Innestående i andre banker		346	58 971
Sparekonto i OBOS-banken		4 019 779	3 178 021
SUM OMLØPSMIDLER		5 303 171	5 390 437
SUM EIENDELER		112 490 057	112 648 056
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital	17	58 059 610	54 942 646
SUM EGENKAPITAL		58 075 110	54 958 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 115 255	10 420 072
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 884 755	56 189 572
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		559 159	544 254
Skyldig til offentlige myndigheter	20	68 866	46 634
Påløpte renter		44 154	58 918
Påløpte avdrag		770 910	770 187
Annen kortsiktig gjeld	21	87 102	80 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 530 192	1 500 338

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **112 490 057 112 648 056**

Pantstillelse	22	153 709 500	153 709 500
Garantiansvar		0	0

Oslo 05.03.2015
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm

Hans Jacob Opsahl

Kjell Johansen

Anne Kaldeng

Arne Torp

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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	5 463 612
Parkeringsleie	19 920
Garasjeleie	127 800
Lokaler	223 404
Framleietillegg	79 104
Leie tidl.år	-1 250
Trappevask	288 300
Strøm lokaler	8 400
Reg.kapitalkostnader (IN)	1 346
Kapitalkostnader (IN)	3 298 608
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 299 954
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 209 290

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-4 014
Parkeringsleie	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 201 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse innbetalinger på ekstern bankkonto	2 718
Utfakturert krav til en beboer	7 275
Refusjon skadesak nr 1302642	24 154
Avregning Strømsveien 24 AS	59 577
SUM ANDRE INNTEKTER	93 724

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-643 110
Overtid	-22 178
Påløpte feriepenger	-83 203
Arbeidsgiveravgift	-110 275
Pensjonskostnader	-11 523
AFP-pensjon	-8 742
Yrkesskadeforsikring	-2 377
Refusjon sykepenger	69 972
Arbeidsklær	-5 757
SUM PERSONALKOSTNADER	-817 192

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 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 2013/2014, og er på kr 79 100.

I tillegg har styret fått dekket julebord, servering og kaffemaskin for kr 11 273, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-6 320
SUM KONSULENTHONORAR	-6 320

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermestrene AS	-793 773
Automatikk Service A/S	-490 225
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 283 998
Drift/vedlikehold bygninger	-379 544
Drift/vedlikehold VVS	-25 064
Drift/vedlikehold elektro	-37 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 288
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 266
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 533
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 006
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 948 654

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-733 482
Renovasjonsavgift	-612 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 346 200

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-57 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 748
Verktøy og redskaper	-39 579
Telefon-/kontormaskiner	-30 081
Driftsmateriell	-24 593
Lyspærer og sikringer	-6 533
Renhold ved firmaer	-264 891
Tinglysning GBF, OTP, HMS Modul, Hjemmeside	-10 249
Kontor- og datarekvisita	-17 058
Trykksaker	-1 816
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 273
Andre kontorkostnader	-789
Telefon/bredbånd	-230
Telefon, annet	-14 358
Porto	-15 536
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 851
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 589
Forsikringer/avgifter biler	-9 530
Bilgodtgjørelse	-1 886
Bank- og kortgebyr	-1 226
Velferdskostnader	-17 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-582 416

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 903
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 758
Renter bank	35
Andre renteinntekter	488
SUM FINANSINNTEKTER	97 184

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i Husbanken	-220 738
Gebyr, lån i Husbanken	-60
Andre rentekostnader	-986
SUM FINANSKOSTNADER	-221 784

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1988	97 629 621
SUM BYGNINGER	97 629 621

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.232/bnr.216 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost		
Kostpris	33 250	
Avskrevet tidligere	-28 500	
Avskrevet i år	-4 749	1
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	55 920	
Avskrevet tidligere	-55 919	1
Tilhenger nr.2		
Kostpris	23 735	
Avskrevet tidligere	-13 564	
Avskrevet i år	-3 391	6 780
Tilhenger		
Tilgang 1994	15 700	
Avskrevet tidligere	-15 700	0
Traktor nr. 2		
Kostpris	412 069	
Avskrevet tidligere	-353 202	
Avskrevet i år	-58 866	1
Tørketrommel		
Kostpris	26 091	
Avskrevet tidligere	-22 362	
Avskrevet i år	-3 727	2
Vaskemaskin		
Tilgang 2004	30 876	
Avskrevet tidligere	-30 875	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 786
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-70 733

NOTE: 15**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.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 499
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 488
Skattetrekk overført OBOS	42 079
Avregning Strømsveien 24 AS	65 289
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	479 436
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	597 790

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	56 417 679
Egenkapital fra IN tidligere	5 237 950
Egenkapital fra IN 2014	225 661
Reduksjon EK fra IN	-3 821 680
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 059 610

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

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12.14: 2,19%, løpetid 8 år	
Opprinnelig, 2009	-29 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 481 978
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 079 156
Nedbetalt tidligere, IN	5 237 950
Nedbetalt i år, IN	225 661
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-7 115 255

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-42 079
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 787
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-68 866

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-83 202
Midlertidig deposita	-3 900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-87 102

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	7 115 255
Påløpte avdrag	770 910
Beregnete IN forpliktelser	1 641 931
TOTALT	55 297 596

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	97 629 621
Tomt	9 550 379
TOTALT	107 180 000

Forslag:**A: Planting av epletrær på solplassen**

Epletrærne skal plasseres bak grillplassen i skråningen mot Hedmarksgata 8 – 10. Her trenger vi ikke å fjerne noen eksisterende trær. Det bør beskjæres og ryddes opp i villnisset som i dag utgjør grenseskillet mellom Jordal brl og Hedmarksgata 8 – 10. Det er tiltenkt tre til fire trær.

John H Christiansen Hedmarksgata 14 foreslår å felle noen bjerketrær i grenseskillet mellom Jordal borettslag og diverse adresser i Odalsgata.

For noen år siden ble området langs grenseskillet ryddet opp. All buskvegetasjon ble fjernet og det ble planert og tilsådd. Etter tre sesonger kan det konstateres at området får lite lys. Gresset vil ikke gro i en stripe på ca. 3 meter fra grenseskillet.

Ved å felle noen trær (annenhvert på oversiden av trafokiosken) vil området få bedre solforhold. Det vil også gi leilighetene i Totengata 15 og 13 en bedring i sol og lysforhold. Jeg vil nevne at bjerketrær ikke egner seg for beskjæring.

Forslaget vil bli støttet av fotografier hvor det framgår hvilke trær som foreslås felt.

Vedtak: Styret støtter forslaget til Kjell Johansen.

Styret støtter ikke forslaget til John H Christiansen

Valgkomiteens innstilling

Jordal Borettslag, generalforsamling 28. mai 2015

509 Jordal Borettslag

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Jacob Opsahl, Totengt. 4,
Arne Torp, Totengt. 9,

hopsahl@gmail.no
arne.torp@vegvesen.no

Som styremedlemmer foreslås:

Charlotte Grønvold Hansen, Totengt. 5,
Hans Kristian Eide, Totengt. 9,

frklotte@hotmail.com
Hans@innovakk.no

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Bjarne Dyrøy, Totengt. 11,
2. Marianne Brevig, Totengt. 13,
3. Anne Kaldeng, Totengt. 6,
4. Elisabeth Walsøe Wøhni, Totengt. 11,
5. Kjell Johansen, Totengt. 7,

Bdyroey@hotmail.com
marianne.brevig@hotmail.com
annekaldeng@hotmail.com
ewohni@gmail.com
kjeljos@online.no

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Leikny Hausken Holm, Solørgt. 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hans Jacob Opsahl, Totengt. 4

D. Som valgkomité foreslås:

Ivar Kvistum, Totengt. 5,
Andres Halden, Totengt. 16,

ivar.kvistum@gmail.com
UXANLD@ous-hf.no

Jordal, 1. mars, 2015

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Orientering om borettslagets drift

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10312. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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 leietaker. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Jordal Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og 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.