

Til andelseierne i Jordal Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 26. mai 2016 kl. 19:30 i Vålerenga Bydelshus.**

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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om utredning av mulighet og kostnad for etablering av ladepunkt i garasjeanleggene og utvendige biloppstillingsplasser.
- B) Felling av tre

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.03.2016
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Hans Kristian Eide /s/

Charlotte Grønvold Hansen /s/

Arne Torp /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Hans Kristian Eide	Totengata 9
Styremedlem	Charlotte Grønvold Hansen	Totengata 5
Styremedlem	Arne Torp	Totengata 9
Varamedlem	Marianne Brevig	Totengata 13
Varamedlem	Bjarne Dyrøy	Totengata 11
Varamedlem	Kjell Johansen	Totengata 7
Varamedlem	Anne Kaldeng	Totengata 6
Varamedlem	Elisabeth W. Wøhni	Totengata 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Varadelegert

Hans Jacob Opsahl Totengata 4

Valgkomiteen

Anders Halden Totengata 16

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 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Totengata 2 og 4-16

Hedmarksgata 12-14

Solørgata 1-9

Gårds- og bruksnummer:

232 216 og 298

Første innflytting skjedde i 1986. 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.

Jordal Borettslag har 2 ansatte, vaktmester i 100%-stilling og driftsassistent i 33%-stilling. Styreleder gjennomfører medarbeidersamtaler med vaktmester, arbeidsmiljøet oppfattes som godt. Vi har ikke hatt skader eller ulykker i 2015. 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 11 ordinære styremøter, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte i 2015.

Det er også avholdt ordinær generalforsamling.

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.m. Styret har i sitt budsjett for året 2016 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 2016.

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 6,6 % fra 2016.

Garasjeleien dekker som tenkt utgifter vedrørende drift av garasjelegget.

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

KOMMUNIKASJON

Styret har, i 2015 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 9. mai, og det var mange av beboerne som stilte opp til felles innsats. Også i 2015 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.

Det ble i 2015 ikke arrangert sommerfest. 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.

Ane i leilighet 4036 S7 påtok seg ansvaret som leder av festkomiteen.

Anne Kaldeng fortsatte som styrets representant i komiteen.

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 julegrantenning 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.

Det ble vedtatt på generalforsamlingen å felle to trær ved Totengata 15. Dette ble gjort for å bedre lysforholdene for plenen langs gjerdet mot Odalsgata.

Høsten 2015 ble det plantet 4 epletrær på solplassen.

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

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

På slutten av året startet styret planlegging med rehabilitering av balkonggulvene.

Forslag til løsning med finansieringsplan er tenkt lagt frem på generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling i 2016.

Borettslagets WC og dusjrom samt inngangspartiet ved styrerom/vaktmesterkontor ble malt og oppdatert med nye kraner og dusjbatteri i desember måned.

Dersom du skal pusse opp kan du låne nøkkel til disse rommene. Snakk med vaktmester.

Det er en selvfølge at dusjen rengjøres etter bruk.

Det er en del støyplager fra ventilasjon og kjøleanlegget til KIWI, særlig på varme sommerdager. Det er først og fremst beboere i Solørgata 9 og 7 som rammes. Etter flere møter med KIWI og styret ble det besluttet at KIWI bekoster et utbygg foran avkastviftene. Byggesøknaden ligger per 31-12-2015 hos PBE.

INTERN-KONTROLL OG OPPFØLGING AV TEKNISK KONTROLL

Driftsassistent og vaktmester gjennomfører årlig de kontrollen som er pålagt oss. Den tekniske kontroll av leiligheter vil fortsette i 2016.

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 2015 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 2015 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 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.

Vi har i 2015 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 2015 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 i 2015.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesing 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 Husordensreglenes §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 5 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 2015 utført ukentlig av firmaet Mobile Renholdspartner AS. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn.

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 husordensreglenes 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 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr. 9.940.591,-.

Dette er kr. 20.591,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av avregninger foretatt fra tidligere år.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr. 5.652.532,-.

Dette er kr. 1.120.468 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at større vedlikeholdsarbeid ikke har blitt utført i 2015 og lavere kostnader vedrørende energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr. 4.246.805,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr. 41.163,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. 4.205.642,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr. 4.866.535,- og viser borettslagets likviditet. Årets endring i disponible midler er på kr. 1.093.556,-. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1.250.000 til større vedlikehold som styret tar høyde for kan inntreffe i 2016. Dette gjelder rehabilitering av lekeplass og oppstart prosjekt balkong. I tillegg må vi ta høyde for uforutsette hendelser

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr. 26.043,- (6,6 %). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordal Borettslag.

Lån

Jordal Borettslag har lån i Husbanken til en flytende rente på 1,79 %. Gjenværende løpetid på lånet er 1 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,90 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Honoraret har blitt økt med kr. 3.544,- for 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.03.2016
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Hans Kristian Eide /s/

Charlotte Grønvold Hansen /s/

Arne Torp /s/



Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag, som viser et overskudd på kr 4 246 805. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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, 12. april 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 772 979	3 890 099	3 772 979	4 866 535
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 246 805	3 116 963	3 068 000	3 269 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 392	70 733	75 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-3 115 478	-3 079 156	-3 103 000	-3 147 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-41 163	-225 661	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 093 556	-117 121	40 000	122 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 866 535	3 772 979	3 812 979	4 988 535

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 970 866	5 303 171
Kortsiktig gjeld	-1 104 330	-1 530 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 866 535	3 772 979

509 - JORDAL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 255 667	3 299 954	3 258 408	3 220 389
Innkrevde felleskostnader	2	6 661 620	6 201 276	6 661 592	6 843 611
Andre inntekter	3	23 304	93 724	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 940 591	9 594 953	9 920 000	10 064 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-855 397	-817 192	-867 000	-876 000
Styrehonorar	5	-80 000	-79 100	-80 000	-85 000
Avskrivninger	14	-3 392	-70 733	-75 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 375	-6 250	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-159 451	-135 335	-150 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-2 781	-6 320	-120 000	-5 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-548 230	-1 948 654	-1 395 000	-1 551 000
Forsikringer		-431 604	-405 561	-450 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 584 350	-1 346 200	-1 590 000	-1 615 000
Energi/fyring		-577 197	-636 545	-700 000	-600 000
Kabel-/TV-anlegg		-661 742	-513 746	-671 000	-682 000
Andre driftskostnader	10	-711 014	-582 416	-638 000	-722 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 652 532	-6 579 051	-6 773 000	-6 787 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 288 059	3 015 902	3 147 000	3 277 000
Innbetalt andel fellesgjeld		41 163	225 661	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 329 222	3 241 563	3 147 000	3 277 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 504	97 184	78 000	70 000
Finanskostnader	12	-140 920	-221 784	-157 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 416	-124 600	-79 000	-8 000
ÅRSRESULTAT		4 246 805	3 116 963	3 068 000	3 269 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 246 805	3 116 963		

509 - JORDAL BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	3 394	6 786
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		107 183 494	107 186 886
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	90 415	597 790
Driftskonto OBOS-banken		481 824	685 255
Skattetrekk OBOS-banken		22 648	0
Innestående i andre banker		22	346
Sparekonto OBOS-banken		5 375 956	4 019 779
SUM OMLØPSMIDLER		5 970 866	5 303 171
SUM EIENDELER		113 154 360	112 490 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital	17	62 306 415	58 059 610
SUM EGENKAPITAL		62 321 915	58 075 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 958 614	7 115 255
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 728 114	52 884 755
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		162 310	559 159
Skyldig til offentlige myndigheter	20	46 796	68 866
Påløpte renter		24 183	44 154
Påløpte avdrag		783 241	770 910
Annen kortsiktig gjeld	21	87 800	87 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 104 330	1 530 192

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 154 360	112 490 057
Pantstillelse	22	136 959 500	153 709 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2016,
STYRET I JORDAL BORETTSLAG

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Hans Kristian Eide /s/

Charlotte Grønvold Hansen /s/

Arne Torp /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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 inntektsføres 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	5 900 632
Parkeringsleie	19 920
Garasjeleie	127 800
Lokaler	223 404
Framleietillegg	83 864
Trappevask	297 600
Strøm lokaler	8 400
Reg.kapitalkostnader (IN)	7 216
Kapitalkostnader (IN)	3 248 451
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 255 667
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 661 620

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse innbetalinger på ekstern bankkonto	3 809
Avregning Strømsveien 24 AS	19 495
SUM ANDRE INNTEKTER	23 304

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-645 866
Overtid	-24 528
Påløpte feriepenger	-83 900
Arbeidsgiveravgift	-116 264
Pensjonskostnader	-13 150
AFP-pensjon	-15 930
Yrkesskadeforsikring	-2 468
Refusjon sykepenges	55 381
Gaver til ansatte	-2 885
Arbeidsklær	-5 787
SUM PERSONALKOSTNADER	-855 397

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 28 701, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-2 781
SUM KONSULENTHONORAR	-2 781

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-357 134
Drift/vedlikehold VVS	-21 387
Drift/vedlikehold elektro	-35 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 294
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 350
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-548 230

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-895 043
Renovasjonsavgift	-689 307
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 584 350

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-61 087
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 549
Diverse leiekostnader/leasing	-22 955
Verktøy og redskaper	-7 029
Telefon-/kontormaskiner	-6 487
Driftsmateriell	-16 069
Lyspærer og sikringer	-3 174
Renhold ved firmaer	-390 700
Andre fremmede tjenester	-10 281
Kontor- og datarekvisita	-5 381
Trykksaker	-2 422
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 701
Andre kontorkostnader	-5 477
Telefon, annet	-13 404
Porto	-8 973
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 466
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 668
Forsikringer/avgifter biler	-9 718
Gaver	-3 000
Bank- og kortgebyr	-1 931
Velferdskostnader	-11 644
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-711 014

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 177
Renter bank	2
SUM FINANSINTEKTER	58 504

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i Husbanken	-137 548
Gebyr, lån i Husbanken	-2 642
Renter på leverandørgjeld	-216
Andre rentekostnader	-514
SUM FINANSKOSTNADER	-140 920

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	-33 249		1
Feie/sugemaskin			
Tilgang 1990	55 920		
Avskrevet tidligere	-55 919		1
Tilhenger nr.2			
Kostpris	23 735		
Avskrevet tidligere	-16 955		
Avskrevet i år	-3 391		
			3 389
Traktor nr. 2			
Kostpris	412 069		
Avskrevet tidligere	-412 068		1
Tørketrommel			
Kostpris	26 091		
Avskrevet tidligere	-26 089		
Avskrevet i år	-1		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2004	30 876		
Avskrevet tidligere	-30 875		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3 394

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 392****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	1 519
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 000
Avregning Strømsveien 24 AS	19 495
Avsatt refusjon sykepenger	20 964
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	40 437
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	90 415

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	61 384 432
Egenkapital fra IN tidligere	5 463 611
Egenkapital fra IN 2015	41 163
Reduksjon EK fra IN	-4 582 791
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 306 415

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 31.12.15: 1,99%, løpetid 8 år	
Opprinnelig, 2009	-29 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 561 134
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 115 478
Nedbetalt tidligere, IN	5 463 611
Nedbetalt i år, IN	41 163
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-3 958 614

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	-22 648
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 148
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-46 796

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-83 900
Midlertidig deposita	-3 900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-87 800

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	3 958 614
Påløpte avdrag	783 241
Beregnete IN forpliktelser	921 983
TOTALT	51 433 338

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

Forslag A) Forslag om utredning av mulighet og kostnad for etablering av ladepunkt i garasjeanleggene og utvendige biloppstillingsplasser.

Forslag fra andelseier John Høgh Christiansen leilighet 1001 Hedmarksgata 14

Bakgrunnen for forslaget.

Jordal borettslag har i dag ingen ladepunkt for elektriske kjøretøy.

Borettslaget har 70 P-plasser fordelt på to garasjeanlegg.

Borettslaget har 11 utendørs P-plasser.

Disse plassene disponeres av den enkelte andelseier.

Borettslaget disponerer 4 P-plasser i Solørgata ved KIWI.

Disse plassene leies ut av borettslaget.

Ladepunkt vil bli mer og mer etterspurt. Mange andelseiere vil sannsynligvis ønske å bytte til EI-bil. Jeg ønsker at borettslaget skal bli enda grønnere ved å tilrettelegge for EI-bil.

Alle utendørs P-plasser har i dag adgang til kontakter for motorvarmer. Dette anlegget har allerede 16A sikringer i hver boks. Anlegget kan med enkle midler oppgraderes med nye kontakter og låser. Uansett så trenger vel dette anlegget en revisjon etter 30 års drift. Her har borettslaget en flott sjanse til på kort tid etablere 11 ladepunkt.

I garasjeanlegget vil det kreve større investeringer å etablere ladepunkt. Borettslaget bør utrede muligheter og kostnader ved etablering av ladepunkt.

Her må det kanskje tenkes nytt, for eksempel samle ladeplasser i en del av garasjen?

Jeg har klippet i en artikkel om ladekontakter. Som det fremgår vil bruken av Schuko kontakter automatisk begrense ladestrømmen til 10 A. Dette vil etter mitt syn gi et godt basistilbud til alle med elektriske kjøretøy.

Kilde ladestasjoner.no

Schuko CEE 7/4

Navnet er ikke så kjent, men stikkkontakten er kjær nok. Den du bruker hver eneste dag. Derfor også kalt husholdningskontakt. Standardisert typebetegnelse er CEE 7/4 – populært kalt «Schuko» - og er den mest utbredte i Europa, inkludert Norge, Sverige og Island. Danskene har en litt annen variant som vi kaller Danish Section 107-2-

D1. Litt annerledes som bildet viser, og ikke så lett å bruke plugg om hverandre.

Husholdningskontakten Schuko gir oss mulighet til å plugge inn elbilen nær sagt hvor som helst.

Pass på at den er jorda, og helst en kurs med kapasitet opptil 16A. Da skal vi være

oppmerksomme på at denne kontakten ikke er lagd for å takle høye strømstyrker over lang tid.

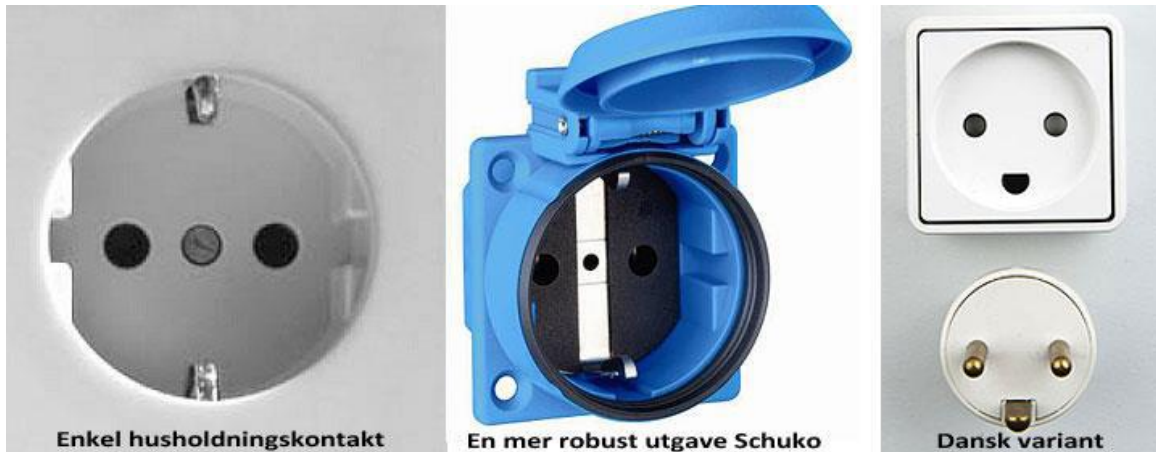
Med litt dårlig kontaktforbindelse, smuss o.l. kan det utvikles varmgang som gjør at den ødelegges.

Derfor er de fleste elbiler justert til å ikke lade mer enn 10A, ca. 2.300 W, når

Schukokontakt brukes.

Vi må tilføye at det er stor forskjell på kvaliteten på Schukokontakter, se bildet. Derfor vil noen egne seg bedre enn andre til elbillading.

Har du elbil, så sørg også for at du har en ladekabel med støpsel til Schukokontakt. Noe du normalt får fra bilselgeren din. Også med en «kabelklump» som ivaretar noe av sikkerheten. Men husk å avlaste klumpens vekt, f.eks. ved at den henger i en snor, slik at den ikke drar i kabelen og belaster stikkkontakten. Det er ikke bra. Med vanlig husholdningsstøpsel får du mange steder å lade, også på de fleste ladestasjonene i Norge siden de aller, aller fleste er utstyrt med Schuko. Noe NOBIL vil vise deg.



Type 2

Også en dedikert elbilkontakt etter samme standard som Type 1. Inspirert av industrikontakten 60309 nevnt ovenfor. Men med signalpinner for kommunikasjon, økt sikkerhet ved elbillading og forbedra brukervennlighet.

Type 2 er for vekselstrøm (AC) med ladeeffekt helt opptil 43 kW (såkalt hurtiglading).



Type 2

Det virker som denne kontakttypen er den som vil komme på mange ladestasjoner framover. Derfor kaller vi den for "den nye elbilkontakten". For å øke sikkerheten og fordi den gir gode kommunikasjonsmuligheter. Kan også brukes mellom ladekabel og bil, som f.eks. på VW og BMW. Mennekes er produsenten som har designet av kontakten, firmanavnet brukes av og til som en populærbetegnelse.

Forslag 1

Generalforsamlingen pålegger styret å utrede mulighet og kostnad ved etablering av ladepunkt i garasjeanleggene og utvendige biloppstillingsplasser.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Forslag 2

2 av borettslagets P-plasser ved KIWI utstyres med ladekontakt.

Ved utleie forbeholdes disse 2 plasser beboere med EI-bil uten egen garasje eller P-plass.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget på grunn av uklare kostnader.

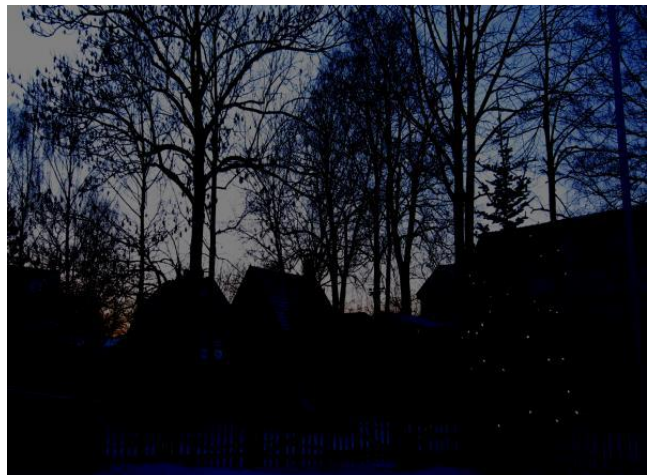
Forslag B) Forslag om felling av tre

Forslag fra andelseier Ingrid Leipsland, Totengata 13 og Jorunn K. Slettedal Totengata 13

På bakgrunn av at lekeparken er planlagt oppgradert, mener forslagsstillerne at styret /generalforsamlingen bør gjøre en fornyet vurdering av om alle trærne i lekeparken bør bestå eller ikke. Vi begrenser imidlertid forslaget til å gjelde ovennevnte ospetre.

Vi mener at følgende hensyn taler for at det nevnte treet bør hogges:

- På ettermiddagen er det nærmest bare skygge i lekeparken og parkområdene rundt. Både voksne og barn trenger sol og lys for å trives i området.
- Beboerne i området rundt vil få mer sol og lys både inne og ute.
- Det vil være mer krevende/kostbart å hogge trærne i fremtiden med en ny flott lekepark å ta vare på.
- Dersom treet med dobbelt stamme hogges vil silhuetten til det andre store treet komme mer til sin rett. I dag ses kun en grønn vegg på sommerstid.
- Mye arbeide med å fjerne bøss og blader i lekeparken om høsten.
- Vi forutsetter at styret har vurdert sikkerheten rundt alle trærne. Imidlertid er vurdering av sikkerheten noen som må gjentas ofte ettersom vi ikke kan akseptere feilvurderinger. Det å leie inn fagfolk for sikkerhetsvurdering er følgelig også en stadig utgift for borettslaget.



Forslag til vedtak:

Ospetreet med dobbel stamme inne i lekeparken felles.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, fordi vi ser det som viktig å beholde grøntstrukturen i borettslaget.

VALG AV TILLITSVALGTE

Under følger valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Jordal borettslag 2016. Valgkomiteen har noen innledende bemerkninger.

Arbeidet i valgkomiteen er denne gangen i sin helhet utført av Ivar Kvistum, siden Anders Halden har flyttet.

For valgkomiteen er det et sentralt poeng å sørge for en mest mulig åpen prosess der vi får et bredest mulig grunnlag for rekrutteringsarbeidet. Derfor sendte vi en åpen innbydelse til alle andelseiere per epost, der vi oppmuntret interesserte kandidater om å melde seg til tjeneste. Innbydelsen ble også delt i borettslagets uoffisielle Facebook-gruppe. Dette var en fruktbar framgangsmåte. Flere ga uttrykk for at de satte pris på åpenheten. Og vi fikk også flere gode kandidater som vi ellers trolig ikke ville klart å fange opp.

Valgkomiteen har innstilt på gjenvalg av styreleder Leikny Hausken Holm. Gjennom mange års innsats har hun bygget opp stor kompetanse, trygghet og respekt i vervet. Jordal borettslag har grunn til å være takknemlig for den innsatsen som Leikny har lagt ned for fellesskapet gjennom disse årene. Samtidig innser vi at det også kan være sunt med fornyelse i demokratisk valgte verv. Valgkomiteens oppfordring til styret er derfor å bruke den kommende toårsperioden til å arbeide åpent og systematisk med å bygge opp naturlige etterfølgere. Vi mener at den som skal etterfølge Leikny i posisjonen, bør forberedes på oppgaven for eksempel gjennom rollen som nestleder.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Leikny Hausken Holm	Adresse: Solørgata 1 E-post: leikny@getmail.no
---------------------	--

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Kristian Eide	Adresse: Totengata 9 E-post: Hans@innovakk.no
--------------------	--

Charlotte Grønvold Hansen	Adresse: Totengata 5 E-post: frklotte@hotmail.com
---------------------------	--

Som styremedlemmer foreslås:

Bjarne Dyrøy	Adresse: Totengata 11 E-post: Bdyroey@hotmail.com
--------------	---

Hans Jacob Opsahl	Adresse: Totengata 4 E-post: hopsahl@getmail.com
-------------------	--

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har kontor i Totengata 6. Styrerommet har telefon 22 19 57 22, og e-post jordalbo@gmail.com. Se Jordal Borettslags hjemmeside på www.jordalborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Vaktmesterkontoret har adresse Totengata 6. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 48 22 49 25, e-post vaktmester.jordalbo@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Driftsassistent

Driftsassistent John Høgh Christiansen kan nås på telefon 97 74 67 85. Ved driftsforstyrrelser utenom ordinær arbeidstid kontakter du driftsassistenten.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesrom og brikker til oppgangsdør kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke lages av vaktmester.

Skilt til postkasse kjøper du selv hos en skiltgravør. Ta kontakt med vaktmester for mål og montering.

Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ønsker du å stå på venteliste, send en e-post til styret.

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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers

ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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 eller resten av gjelden.

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 avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Jordal borettslag har kollektivavtale med GET. Dette gir alle leiligheter digital grunnpakke og 15 MB/s bredbåndlinje. Øvrige tjenester og hastigheter kjøpes hos GET. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.