

## ***Kjære beboer!***

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

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling .  
Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Svarttjern Borettslag avholdes  
Tirsdag 10.05.2011 kl. 18.30 i aulaen, Bjøråsen skole.

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

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

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om døgnkontinuerlig strømuttak i p-husene
  - B) Forslag om nye husordensregler
- Forslagene er tatt inn som egne vedlegg.

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tor-Erik Røberg-Larsen, Jan Ivar Hoffsbakken, Anne Bente R. Andersen og Marianne Fosshaug er ikke på valg.

Oslo, 05.04.2011

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/  
Erik Grøtting /s/

Jan Ivar Hoffsbakken /s/  
Marianne Fosshaug /s/

Anne Bente R Andersen /s/  
Anne-Lise Hovde Holstad /s/

# ÅRSBERETNING FOR 2010

## TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRET

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergsvei 148
Nestleder	Jan Ivar Hoffsbakken	Odvar Solbergsvei 138
Sekretær	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergsvei 184
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergsvei 214
Styremedlem	Marianne Fosshaug	Odvar Solbergsvei 120
Styremedlem	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergsvei 166

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergsvei 216
Varamedlem	Vidar Pedersen	Odvar Solbergsvei 218

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergsvei 166
Varadelegert OBOS generalforsamling	Marianne Fosshaug	Odvar Solbergsvei 120

### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Liv Andresen	Odvar Solbergsvei 136
Valgkomite	Paul Smedbakken	Odvar Solbergsvei 120
Valgkomite	Sigrun Langeland	Odvar Solbergsvei 128

## FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

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

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

Borettslaget består av 651 andelsleiligheter fordelt på 47 oppganger i 18 bygninger. En av leilighetene benyttes som tjenesteleilighet. 32 av oppgangene har heiser.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 86 668 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer :

- 97 - 148, 149

Første innflytting skjedde i 1973.

Borettslaget er delt inn i følgende seks tun:

**Tun 1:** Odvar Solbergsvei 120-132

**Tun 2:** Odvar Solbergsvei 134-148

**Tun 3:** Odvar Solbergsvei 168-180

**Tun 4:** Odvar Solbergsvei 156-166/182-184

**Tun 5:** Odvar Solbergsvei 186-204

**Tun 6:** Odvar Solbergsvei 206-218

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

Det er satt opp bommer ved de to innkjøringene til det indre boområdet. Avgiften for å kjøre inn er satt til kr 30,-. Det er generalforsamlingen som har vedtatt denne avgiften. Bevegelsehemmede kan etter søknad få utdelt en bomåpner mot et depositum på kr 500,-. Også andre med kort eller langvarig funksjonshemming kan søke om en slik åpner. Det er videre satt opp to bommer på gangveiene, henholdsvis ved OSV. 134 og OSV. 218.

På borettslagets eiendom ligger det tre parkeringshus. To av disse har også tilfluktsrom. Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 6 styremedlemmer er det 3 kvinner og 3 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

## **STYRET**

Styret har kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30. Styrerrommet ligger i underetasjen i Odvar Solbergsvei 120. Styrets medlemmer kan nås på følgende e-post-adresse: **styret@svarttjern.no**

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

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

## **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

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

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Svarttjern borettslag er sammen med de andre borettslagene på Romsås sameier i Romsås Vaktmestersentral BA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral kjøpte driftsbygningen i Romsås senter 6 i 2003 av Oslo kommune. Bygningen ble rehabilitert i 2006. Vaktmestersentralen ivaretar det tradisjonelle vedlikeholdet i borettslaget.

To lokalvaktmestere er tilknyttet borettslaget. På dagtid kan disse lokalvaktmestrene nås på telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) eller 22 10 17 86 (tun 4-6). Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er 22 21 30 00. I tillegg til den fagkunnskapen de ansatte i vaktmestersentralen besitter, har borettslaget også avtale med firmaer på elektriker- og rørleggersiden.

Det er også mulig å nå Romsås Vaktmestersentral på e-post: **rvs@sentralen.net**.

## **BRIKKER/SKILT/GARASJEÅPNERE/VENTILER**

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med sendere til p-husene kjøpes i styrets kontortid.

I kontortiden er det også mulig å bestille navneskilt til postkassene. Slike skilt kan den enkelte andelseier også selv bestille ved å kontakte Romsås Vaktmestersentral på telefon 22 21 30 00. Det er også mulig å kjøpe avtrekksventiler i kontortiden. Navneendringer på ringetablåene kan bestilles hos Holth Elektro AS på telefon 21 44 97 70.

## **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med firmaet Økonomiske Løsninger AS om vask av trappeoppganger. Kostnadene for dette er for tiden kr 100,- per andelseier i måneden. Utgiftene inngår i den enkelte andelseiers månedlige felleskostnader. Det er generalforsamlingen i borettslaget som har vedtatt at trappevasken skal settes bort.

## KABEL-TV, TELEFONI OG BREDBÅND

Selskapet GET AS var i 2010 leverandør av kabel-tv- og bredbåndtjenester til borettslaget. Selskapet ble også medio februar 2008 leverandør av telefoni til de beboerne som ikke selv har valgt andre leverandører til denne tjenesten.

Generelle spørsmål kan rettes til GETs kundeservice på telefon 02123. For ytterligere informasjon vises det til internettadressen [www.get.no](http://www.get.no)

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

Borettslagene på Romsås inngikk fra 01.01.07 avtalen med GET AS. Avtalen har en varighet på fem år.

## KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

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

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

## FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

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

## ENERGIMERKING

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

## **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

## **BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)**

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

Det er registrert 16 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2011.

## **FORKJØPSRETT**

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

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

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

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

## **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10040. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseiere.

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

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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000,- og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000,-.

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

## **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Det vil være gunstig å kontakte OBOS Skadeforsikring AS for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

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

## **HMS- INTERNKONTROLL**

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

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

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

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

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



## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2010-2014 Rehabiliteringsperiode

2009-2010 En ekstraordinær generalforsamling 23. mars 2009 vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet

2005 - 2007 Utskifting av samtlige 32 heiser

2003 - 2003 Taket i p-huset ved butikken tekket om

2002 - 2003 Verandasiden rehabilitert

2002 - 2002 Taket på P-41  
Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.

1990 - 1990 Nye vinduer på soveromssiden

1990 - 1990 Begynnelsen 1990-tallet: p-hus  
De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.

1980 - 1980 Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter. På disse møtene har styret behandlet 83 saker. Utenom styremøtene har arbeidsutvalget med leder, nestleder og sekretær hatt kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30 i styrerommet, OSV. 120.

Borettslagets styre består av seks styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer er valgt av borettslagets øverste myndighet – generalforsamlingen – til å forvalte og administrere borettslaget. Borettslaget har et eget dyreutvalg som har kontortid hver mandag mellom kl. 19.00 og 20.00 i Tjernhuset.

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

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

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

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

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

Styret kan på vegne av borettslaget si opp leieforholdet til andelseiere. I 2010 gikk borettslaget til to oppsigelser.

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

## **VEDLIKEHOLD BYGNINGER**

Borettslaget brukte i 2010 kr 533.315,- til generelt vedlikehold av bygningsmassen. Disse kostnadene framkommer i regnskapets note 8 – drift/vedlikehold bygninger.

Den største kostnaden knytter seg til ny hovedtavle i OSV. 166 etter brann med kr 163.170,-. Borettslaget reiste forsikringssak etter brannen, og har fått refundert beløpet av forsikringsselskapet. Refusjonen vil framkomme i regnskapet for 2011. Andre større kostnader gjelder blant annet innkjøp av nye takvifter med kr 102.200,-, utbedring av vannskader med kr 147.785,- og innkjøp av nye låser til taklukene med kr 32.532,-.

## **REHABILITERINGEN**

En ekstraordinær generalforsamling 23. mars 2009 ga styret fullmakt til å iverksette rehabiliteringen etter den planen og innenfor de kostnadsrammer som framkom i den framstillingen som styret og byggekomiteen la fram på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Et vedtak på den ordinære generalforsamlingen i 2005 om at borettslaget skulle iverksette et forprosjekt med tanke på en rehabilitering, dannet utgangspunktet for den videre behandlingen i styret. På den ordinære generalforsamlingen i 2008 redegjorde styret og byggekomiteen for statusen i prosjektet, noe som ble fulgt opp på et beboermøte høsten samme år.

Rehabiliteringsprosjektet har en kostnadsramme på 326,6 millioner kroner, en kostnad som er 113 millioner kroner lavere enn et tilnærmet likt prosjektalternativ som ble presentert på et beboermøte i 2006. For å finansiere et prosjekt som dette er det nødvendig med et låneopptak på 318 millioner kroner.

Prosjektet er delt inn i to entrepriser, -

- 1) Flytting av uteboder til nye toppetasjer på p-husene og nytt system for husholdningsavfall og
- 2) Rehabilitering av blokkene og uteområdet.

Hovedinnholdet i entreprise 1 ble slutført i 2010. Oppstarten av entreprise 2 startet nesten parallelt med entreprise 1. Prosjektet som sådan er planlagt ferdig i første halvdel av 2014.

Samtlige andelseiere har fått tildelt bod i de nye p-husetasjene. Det er også omdelt håndsendere til andelseierne som kan brukes både til bodetasjen, p-husetasjen og til de kommende nye inngangsdørene. I tillegg har alle andelseierne fått utdelt to brikker som kan brukes til de samme inngangene som håndsenderne.

### **VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG**

Til vedlikehold og opprusting av uteområdene er det medgått kr 169.274,-.

De største kostnadene knytter seg til utbedring av kabelfeil på gangveien fra butikken og ned til bussholdeplassen med kr 30.180,-, fjerning av søppel i forbindelse med rivingen av utebodene med kr 16.335,-, service på innkjøringsbommene med kr 8.255, diverse bomreparasjoner med kr 7.807 og leie av containere med kr 17.127. Også kjøp av bomåpnere til kr 30.000,- er kostnadsført denne posten.

### **DRIFT/VEDLIKEHOLD GARASJEANLEGG**

Det er medgått kr 641.420,- til vedlikehold i borettslagets tre p-hus. De største kostnadene gjelder oppgradering av det elektriske anlegget i P-42 (det midterste p-huset) med kr 451.126,-. I denne summen inngår blant annet ny hovedtavle. Det er også montert nytt sikringssskap i P-42 til kr 174.876,-. Skilter i de nye bodetasjene har kostet kr 35.185,-, mens nye traller har kostet kr 11.948,-. Reparasjoner av portene har hatt kostnad på kr 70.791,-.

### **DRIFT/VEDLIKEHOLD HEISER**

Til drift og vedlikehold av heiser er det medgått kr 880.050,-. Den største utgiftsposten har vært montering av nye alarmer i de 32 heisene med kr 390.000,-.

Etter pålegg fra Oslo kommune v/ Heiskontrollen har det vært nødvendig å montere nye varmeovner i heissjaktene med kr 121.500,-. Heisgebyrer til Oslo kommune hadde en kostnad på kr 144.800,-.

Også i 2010 har det vært hærverk på heisene. Kostnadene til dette beløp seg til kr. 15.243,-.

### **VELFERD**

Borettslaget brukte i 2010 kr 263.184,- til ulike velferdstiltak. De største utgiftene knytter seg til pensjonistturen til Fredrikshavn og Romsås Cup i fotball.

### **ÅRSMELDING FRA DYREUTVALGET**

Dyreutvalget har hatt følgende styre:

**Leder:** Liv Andresen Odvar Solbergsvei 136

**Styremedlem:** Sigrun Langeland Odvar Solbergsvei 128

Marius Løkken Odvar Solbergsvei 174

Inger Marie Nysæther og Marlene D. Johnsen har fratrudd i perioden.

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

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

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

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

# BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

## REGNSKAP FOR BORETTSLAG

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

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

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

## RESULTAT

Årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet er et underskudd kr -5 116 576,-. Dette resultatet må imidlertid korrigeres for kostnadsført rehabilitering kr 15 353 944, for å samsvare med budsjettet for 2010 for ordinær drift. Rehabiliteringsprosjektet budsjetteres og styres separat gjennom egen prosjektledelse.

Korrigert for rehabiliteringen blir resultatet for ordinær drift kr 10 237 368,-. Dette resultatet er kr 4 012 603,- lavere enn budsjettert resultat, og skyldes i hovedsak utskifting av callinganlegget som ikke var tatt med i budsjettet for 2010.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2010 utgjør kr 17 611 512,-, og må vurderes som foreliggende uttak fra byggelånskreditten for rehabiliteringsprosjektet.

## INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 33 835 834,- mot budsjettert kr 32 211 128,-. Dette er kr 1 624 706,- høyere enn budsjettert og skyldes vedtak om økning av felleskostnadene per 01.07.2010 som ikke ble fremsatt under budsjetteringen.

Andre inntekter består i hovedsak av bompenger og småsalg av dører, nøkler, etc.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 36 364 942,-, korrigert for kostnadsført rehabilitering gir dette kr 21 010 998,- mot budsjettert kr 14 977 157,-. Dette er kr 6 033 841,- høyere enn budsjettert ordinær drift, og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, jf. note 8.

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

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

# KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

## KOMMUNALE AVGIFTER

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

## LÅN

Borettslaget har tre lån i Terra Boligspare AS:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, avdragsfritt i 3 år, og til en flytende rentesats på 3,45% per 01.03.2011. Gjenværende løpetid på lånet er 38 år.
- Lån 2, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats på 3,45% per 01.03.2011. Gjenværende løpetid på lånet er 23,5 år.
- Lån 3, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats 3,45% per 01.03.2011. Gjenværende løpetid på lånet er 5 år.

Borettslaget er innvilget prosjektlån hos OBOS med ramme kr 288 000 000,-. Åpnet ramme per 01.03.2011 er kr 30 000 000,- med flytende rente 3,5 %

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

## RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS per den 1.1.2011:

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

## FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

## MEDLEMSKONTINGENTEN

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

## REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med økningen i byggeindeksen, 0,9% som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

## BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 19 371 772,- og et årsresultat på kr 13 268 772,-.

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

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet midler til større vedlikehold.

Driften i 2011 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, men vil sikres gjennom løpende uttak fra den foreliggende prosjektlånsrammen.

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

## SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2009 inntatt bakerst i dette årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 29.03.2011

I styret for Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/    Jan Ivar Hoffsbakken /s/    Anne Bente R Andersen /s/  
Erik Grøtting /s/    Marianne Fosshaug /s/    Anne-Lise Hovde Holstad /s/

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -5 116 576, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Svarttjern Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 11. april 2011

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

*Statsautorisert revisor*

### 374 SVARTTJERN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01</b>		<b>34 977 805</b>	<b>2 909 427</b>	<b>34 977 805</b>	<b>17 611 512</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-5 116 576	6 577 951	14 249 971	13 268 772
Fradrag for gjennomført påkostn.		-35 825 869	842 346	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	30 000 000	68 727 831	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-5 998 663	-44 125 689	-5 896 865	-6 100 000
Red. annen langs. gjeld	23	-812 898	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		387 713	45 940	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-17 366 293</b>	<b>32 068 379</b>	<b>8 353 106</b>	<b>7 168 772</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12</b>		<b>17 611 512</b>	<b>34 977 805</b>	<b>43 330 911</b>	<b>24 780 284</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		23 053 710	35 880 189		
Kortsiktig gjeld		-5 442 197	-902 384		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12</b>		<b>17 611 512</b>	<b>34 977 805</b>		

### 374 - SVARTTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	33 733 360	30 736 288	32 131 128	35 267 592
Andre inntekter	3	102 534	108 560	80 000	90 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>33 835 894</b>	<b>30 844 848</b>	<b>32 211 128</b>	<b>35 357 592</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-181 145	-136 288	-150 000	-148 000
Styrehonorar	5	-600 000	-300 000	-300 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 500	-15 000	-13 000
Andre honorarer		-200 900	-73 500	-200 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-286 656	-281 036	-286 657	-295 000
Konsulenthonorar	7	-28 168	-13 364	-40 000	-35 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-22 367 514	-10 084 261	-3 030 000	-1 608 001
Forsikringer		-1 356 426	-1 263 391	-1 301 500	-1 371 500
Kommunale avgifter	9	-2 797 475	-2 734 036	-2 876 000	-3 217 819
Antenneanlegg		-736 226	-1 080 304	-1 200 000	0
Kostnader sameie		-3 048 198	-2 923 408	-2 700 000	-3 000 000
Energi/ fyring		-2 435 236	-898 830	-1 000 000	-2 500 000
Kabel- / TV-anlegg		-368 055	0	0	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 816 193	-1 570 824	-1 768 000	-1 867 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-36 364 942</b>	<b>-21 501 741</b>	<b>-14 997 157</b>	<b>-15 985 820</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 529 048</b>	<b>9 343 107</b>	<b>17 213 971</b>	<b>19 371 772</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	660 743	385 479	100 000	500 000
Finanskostnader	12	-3 248 271	-3 150 636	-3 064 000	-6 603 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 587 528</b>	<b>-2 765 157</b>	<b>-2 964 000</b>	<b>-6 103 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 116 576</b>	<b>6 577 951</b>	<b>14 249 971</b>	<b>13 268 772</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			6 577 951		
Fra opptjent egenkapital		5 116 576			

### 374 - SVARTTJERN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	117 039 811	117 039 811
Rehabilitering	14	35 825 869	0
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	2 727 670	3 069 443
Varige driftsmidler	15	2	2
Langsiktige fordringer	16	135 315	181 255
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>158 677 933</b>	<b>123 239 777</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	118
Kortsiktige fordringer	17	554 425	457 861
Driftskonto i OBOS		2 844 100	2 203 356
Sparekonto i OBOS		19 375 476	33 218 854
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	279 708	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>23 053 710</b>	<b>35 880 189</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>181 731 642</b>	<b>159 119 965</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Opptjent egenkapital		42 199 561	47 316 137
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 264 461</b>	<b>47 381 037</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	113 962 339	89 961 002
Borettsinnskudd	19	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	2 256 545	3 069 443
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>134 024 984</b>	<b>110 836 545</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 461 616	882 549
Skyldig offentlig myndigheter	20	70 902	13 323
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	750 833	0
Annen kortsiktig gjeld	21	158 848	6 512
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 442 197</b>	<b>902 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>181 731 642</b>	<b>159 119 965</b>
Pantstillelse	22	276 126 000	498 626 000
Garantiansvar	23	11 472 354	11 709 116

Oslo, 05.04.2011

Styret for Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/

Jan Ivar Hoffsbakken /s/

Erik Grøtting /s/

Anne Bente R Andersen /s/

Marianne Fosshaug /s/

Anne-Lise Hovde Holstad /s/

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

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

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

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

Felleskostnader	32 916 960
Lokaler	4 000
Trappevask	782 400
Tillegg	30 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>33 733 360</b>

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

Automatpenger	79 579
Diverse	1 555
Dør	11 000
Salg av nøkkel	6 000
Portåpner	3 600
Ventil	800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>102 534</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 558
Lønn rengjøringshjelp	-14 700
Påløpne feriepenger	-6 215
Arbeidsgiveravgift	-127 673
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-181 145</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 600 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750,-

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

OBOS	-11 625
OBOS Prosjekt AS	-16 543
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 168</b>

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

Arkitekthonorar	-208 600
Byggetekn.kons.honorar	-125 000
Andre konsulent honorar	-17 480
Kopieringsutgifter	-27 698
Parkeringshus	35 250
Callinganlegg	-4 225 000
Kostnadsføring prosjekt	-15 353 944

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-19 922 472**

Drift/vedlikehold bygninger	-533 315
Drift/vedlikehold VVS	-4 199
Drift/vedlikehold elektro	-158 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-169 274
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-880 050
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-641 420
Egenandel forsikring	-48 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-22 367 514**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 842 022
Renovasjonsavgift	-955 453

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-2 797 475**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 868
Verktøy og redskaper	-31 218
Driftsmateriell	-13 208
Diverse utstyr	-29 791
Vaktmestertjenester	-143 239
Renhold ved firmaer	-1 032 050
Snørydding/gressklipping	-4 030
Andre fremmede tjenester	-11 053
Kontor- og datarekvista	-44 293
Kopieringsmaterieill	-14 268
Trykksaker	-46 459
Møter, kurs, oppdateringer mv	-8 855
Andre kontorkostnader	-24 995
Telefon/bredbånd	-78 358
Porto	-43 421
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 146
Bank- og kortgebyr	-6 758
Velferdskostnader	-263 184

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-1 816 193**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 019
Renter bank	656 622
Andre renteinntekter	1 102
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>660 743</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter, OBOS	-212 917
Renter, Terra 1	-1 008 167
Renter, Terra 2	-719 772
Renter, Terra 3	-1 201 514
Gebyr, OBOS	-10 150
Gebyr, Terra	-1 800
Oppbevaringsgebyr	-2 600
Andre rentekostnader	-91 351
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 248 271</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Arkitekthonorar	6 221 547
Byggetekn.kons.honorar	5 634 229
V.V.S. kons.honorar	36 157
Elektrotekn.kons.honorar	1 504 601
Landskapsarkitekt honorar	310 318
Konsulent veier og ledninger	113 203
Prosjektledelse	2 356 250
Andre konsulent honorar	672 153
Administrasjon	563
Kopieringsutgifter	518 463
Bygningsgebyr	187 660
Multibbygg AS	44 852 910
Parkeringshus	598 170
Prosjektkostnader	50 850
Boder	2 350
Vaskerianlegg	66 224
Diverse andre arbeider	3 938
<b>REHABILITERINGSKOSTNADER</b>	<b>63 129 586</b>
Kostnadsføring 2008	-4 422 316
Kostnadsføring 2009	-7 527 454
Kostnadsføring 2010	-15 353 944
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>35 825 869</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr.2			
Tilgang 1999		20 910	
Avskrevet tidligere		-20 909	1
Snøfreser nr.3			
Tilgang 1999		20 910	
Avskrevet tidligere		-20 909	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg maskin			
Opprinnelig 2007		319 075	
Nedbetalt tidligere		-137 820	
Nedbetalt i år		-45 940	
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>-135 315</b>	

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Romsås Vaktmestersentral, 2009		42 427	
Andre forskudd		511 998	
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>554 425</b>	

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2011.



**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Terra 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 40 år. Lånet er avdragsfritt til august 2013.

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

Terra 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	143 762	
Nedbetalt i år	564 513	-21 117 464

Terra 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009	-38 727 831	
Nedbetalt tidligere	448 805	
Nedbetalt i år	5 434 150	-32 844 876

OBOS Prosjektlån

Renter 31.12.10: 3,50%, løpetid 40 år. Lånet er delutbetalt og avdragsfritt i prosjektperioden.

Opprinnelig 2010	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-30 000 000

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-113 962 339</b>
------------------------------------	--	---------------------

---

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-17 806 100</b>
---------------------------	--------------------

---

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-49 299
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 603

---

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-70 902</b>
---	----------------

---

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 211
Avregning Romsås Vaktmestersentral, 2010	-152 636

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-158 848</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 131 768 439 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2010 en bokført verdi på kr 155 814 945

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,7% av Romsås Vaktmestersentral . Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral og utgjør kr 11 472 354,-. Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnader i Romsås Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

### **A) Forslag fra Morten Thorp, Odvar Solbergs vei 158:**

Vil med dette foreslå at det skal stå på strøm i parkeringshuset døgnet rundt. Dette fordi vi ikke lever i et 9 til 5 samfunn lenger.

Mange jobber i dag skift, turnus og rotasjonsjobber hvor man ikke velger selv når man selv vil starte sitt arbeid. Å komme til sin bil med motorvarmer, for så å oppdage at den er iskald, er en dårlig start på arbeidsdagen. Det at det heller ikke er strøm når man vil støvsuge bilen eller få ladet sitt batteri er også irriterendes.

Håper på at positivt ”ja til strøm i garasjen”.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Med de kostnadene borettslaget påføres i forbindelse med rehabiliteringen, er det ikke økonomisk forsvarlig å åpne for strømuttak døgnet rundt på 651 p-plasser. Vedtar generalforsamlingen det fremlagte forslaget, vil det føre til en justering av de månedlige felleskostnadene.

Skal det legges til rette for døgnåpent strømuttak på alle plassene, mener styret det må monteres egne strømmålere på alle plassene. Kostnadene ved en slik montering beløper seg til ca kr. 2.500,- pr plass, og vil bli belastet den enkelte andelseier.

**Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise forslaget.**

### **B) Forslag fra styret om nye husordensregler:**

Styret legger med dette fram forslag til helt nye husordensregler.

-----*Forslag til husordensregler for Svarttjern Borettslag*-----

#### **SVARTTJERN BORETTSLAG**

er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Svarttjern borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(14) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene. Forretningsførselen utøves av OBOS.

#### **1. HUSORDENSREGLER**

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

#### **2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

**2.1.** Fotballsparking er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.

- 2.2.** Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.
- 2.3.** Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy, sengeklær eller lignende. Tørking og lufting av tøy skal skje på lufteballkongene. Lufteballkongene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller lignende.
- 2.4.** Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- 2.5.** Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid være låst.
- 2.6.** Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 06.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 09.00 neste dags morgen. Ved større selskapelighet bør naboen varsles. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m. skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider med mindre naboer har gitt tillatelse til dette.
- 2.7.** All oppsetting av parabolantennener skal søkes styret. Det er ikke tillatt å skru parabolantennen fast i gulv eller vegger på hovedballkongen. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over rekkverk. Parabolantennen skal stå på gulv på hovedballkong. Alle andre steder er forbudt.
- 2.8.** Det er ikke tillatt å montere parabolantennener på lufteballkongene. Disse balkongene er beregnet kun til tørking av klær samt til rømningsvei ved brann.
- 2.9.** Det skal ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, søppel m. v. i oppgangen. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.
- 2.10.** Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongen.
- 2.11.** Maling og beising av ballkonger er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som er vedtatt som etter rehabiliteringen er tillatt å bruke. Farge og typenummer på maling og beis får du på styrerommet.
- 2.12.** Innglassingen skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell reparasjon/utskiftning av glassene. Husk egen glassforsikring.
- 2.13.** Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrytning. Glass i verandabrytning er å betrakte som vinduer i leiligheten.
- 2.14.** Markiser skal ikke skiftes ut/demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold. Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.
- 2.15.** Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardinen på lufteballkongen. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold.
- 2.16.** Andelseier er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø som hviler mot innglassingen (Gjelder leiligheter på bakkeplan).

**2.17.** Det er ikke tillatt å montere varmepumper på de nye innglassette balkongene. Det er videre forbudt å bruke kull- og/eller gassgrillere på balkongene og i hagene. Kun elektrisk grill er tillatt.

**2.18.** Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved ikke selv å håndtere avfall, klippe gress og busker i hager, hensette eiendeler i fellesområder, tilgriser fasader og markiser m. v. og ikke følger husordensreglene, kan pålegges gebyr fastsatt av styret samt å betale andre ekstrakostnader forbundet med dette.

**2.19.** Sjøppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Sjøppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke henses ved siden av beholderne.

### **3. TRAFIKK- OG PARKERINGSREGLEMENT**

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

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

#### **MANDAG TIL FREDAG FRA KL 09.00 TIL 16.00.**

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

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

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

**3.4.** All kjøring innenfor bommene er forbudt med unntak av invalidekjøring, syke- og møbeltransport, renovasjon samt vareleveranser til Svarttjern skole.

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

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

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

**3.8.** Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

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

#### **4. VÅTROM**

**4.1.** Dersom rehabilitering/utbedring av våtrom innebærer søknadsplikt til Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, plikter andelseier å levere kopi av søknaden til styret. Kopi av godkjenningen fra kommunen skal også leveres styret.

#### **5. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

##### **5.1. Søknadsplikt.**

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

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

**5.3.** Lufting må ikke foregå på steder som på balkonger, lekeplasser, sandkasser, borettslagets grøntanlegg m.v.

**5.4.** Dyret må føres i bånd over Odvar Solbergs vei/Sverre Iversens vei og inn i skogen hvor lufting kan foregå. Denne luftingen skjer på eget ansvar, og må ikke være til sjenanse for andre.

**5.5.** Det er båndtvang hele året innenfor Ringveien. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene om båndtvang (1.4-20.8. Også utvidet til å gjelde på badeplasser til 15.9 og i tettbebyggelse og offentlige parkanlegg etc. til 15.11).

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

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

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

**5.9.** Det er forbud mot at hunder blir liggende utenfor butikken uten tilsyn, selv om de er bundet.

**5.10.** Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. Forøvrig erklærer andelseieren seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold

som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

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

**5.12.** I tilknytning til gitte tillatelser for dyrehold hører en årlig dugnadsplikt som fortrinnsvis finner sted hver vår og høst. Nærmere kunngjøring om dette kommer ved oppslag i oppgangene. Ved ikke å møte opp på disse dugnadene ilegges det et gebyr på kr 150,-. Etter søknad/klage til borettslagets styre kan krav om gebyr bortfalle. Midlene øremerkes dyrearbeide i Svarttjern Borettslag.

**5.13.** Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr leilighet. Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelse gjelder pkt 3.1. Søknad om å ha mer enn ett dyr skal behandles av borettslagets styre.

**5.14.** Etter spesiell søknad kan det gis dispensasjon for at hunder kan nedkomme med valper i leiligheten, og dessuten oppfostre disse der. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker. Tillatelse til å nedkomme med valper gjelder i utgangspunktet ett valpekull for den hunden andelseier har dyretillatelse for.

**5.15.** Dyreholdsreglene vedrørende hundehold innbefatter alle typer hunder.

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

## **6. MATING AV FUGLER**

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

## **7. MELDINGER FRA STYRET**

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

## **8. VARSLING OM BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

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

---

### **Styrets begrunnelse for forslaget:**

De tidligere husordensreglene har med bare små justeringer vært gjeldende siden borettslaget var nytt. Revisjonen av husordensreglene som nå legges fram medfører en oppdatering i forhold til den gjeldende borettslagsloven, og er utformet med utgangspunkt i dagens situasjon i borettslaget. Forslaget innebærer ikke en realitetsendring av enkeltbestemmelsene i de gjeldende husordensreglene.

**C) Forslag fra Margunn K. Framnes, OSV. 122****Oppgangskontakt – et fungerende eller ”sovende” system?**

- Hvem tar ansvar for at det blir valgt oppgangskontakter?
- Hvilke oppgaver ivaretar oppgangskontakter?

Spesielt når det kommer nye beboere måtte det være fint å ha en kontaktperson utenom styret som man kunne henvende seg til. For eksisterende beboere vil det vel også være godt å føle seg sikker på at nye får nødvendig informasjon (husordensregler etc) og at denne informasjonen er blitt forstått.

I og med at det ser ut til at systemet med oppgangskontakter er gått delvis i dvale, bør vi vurdere om det skal blåses nytt liv i dette systemet, eller se på om det er andre muligheter vi har til å påvirke at vi kan gjøre miljøet vårt enda bedre. Bør dette helt og holdent være saker styret tar seg av? Bør det arbeides med å stable systemet med oppgangskontakter på beina igjen? Evt ha en ”Trivsels-komite”?

Ps! Kanskje det vil være en idé å sende husordensregler til alle beboere en gang i blant slik at alle får en påminnelse om gjeldende regler.

Margunn K. Framnes

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Det har tidligere vært prøvd å dra i gang ordninger med oppgangskontakter, men uten hell. I noen oppganger har det riktignok fungert, men i langt de fleste av borettslagets 47 oppganger har ingen andelseiere meldt seg.

Styret har selvfølgelig intet imot at andelseiere eventuelt går sammen om å få på plass en slik ordning, men ettersom vi nå er inne i en tung rehabiliteringsperiode har styrets medlemmer ikke kapasitet til å ta del i dette arbeidet.

**Styret ber generalforsamlingen om å ta forslaget til orientering**



## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### A. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Erik Grøtting	Odvar Solbergsvei 214
Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergsvei 166

### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Heidemann	Odvar Solbergsvei 216
Vidar Pedersen	Odvar Solbergsvei 218

### C. Som delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergsvei 166
-------------------------	-----------------------

### D. Som vara for delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

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

### E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Paul Smedbakken	Odvar Solbergsvei 120
Liv Andresen	Odvar Solbergsvei 136
Sigrun Langeland	Odvar Solbergsvei 128

For valgkomiteen

Paul Smedbakken /s/      Liv Andresen /s/      Sigrun Langeland /s/