

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 bopmiljø 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 Emanuelfjell Borettslag avholdes
11.05.2011 kl. 19:00 i Fjellstua, Odvar Solbergs vei 68**

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) Parkeringsordning/avtale med Smart Security i Emanuelfjell borettslag
- B) Avvikling av dagens ordning vedrørende gjesteparkering i Emanuelfjell borettslag

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.03.2011

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Inger Ødegaard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs Vei 72
Nestleder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs Vei 86
Styremedlem	Inger-J. Ødegaard	Odvar Solbergs Vei 94

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Roger Schei	Odvar Solbergs Vei 76
Varamedlem	Margrete Sommernes	Odvar Solbergs Vei 100
Varamedlem	Jack Toure Issifou	Odvar Solbergs Vei 96

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Varadelegert OBOS generalforsamling	Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs Vei 86

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 98
Valgkomite	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112
Valgkomite	Merete Lunde	Odvar Solbergs Vei 88

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 950274476, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har adresse:

- Odvar Solbergs Vei 66-112

Borettslaget består av 314 andelsleiligheter.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer :

- 96 - 66, 67

Første innflytting skjedde i 1973.

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 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 78.

Kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00.

Telefon **22 21 21 95**, telefaks 22 10 15 04 og e-post styret@emanuelfjell.no.

Se også borettslagets hjemmesider på **www.emanuelfjell.no**

Treff-telefon utenom kontortid: 414 51 544

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

Borettslaget er sameier i Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold hos oss. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80, **rvs@sentralen.net**
Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2010.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget fram til 10. juni 2011.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus.

NØKLER/SKILT

Nøkler og TAG kan kjøpes/bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmestersentralen.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

KABEL-TV / BREDBÅND / TELEFONI

Andelseierne kan inngå telefonavtale med GET. Avtalen innebærer gratis ringning til alle GET-kunder på Romsås, samt rimeligere innmeldingsavgift og rimeligere tellerskritt til andre abonnemeter.

GET leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Alle har 64 kb/s i begge retninger inkludert i grunnpakken. Informasjon om tilleggstjenester finnes på www.get.no. Bestilling kan gjøres på telefon 02123, eller hos Romsås Vaktmestersentral som er GET-forhandler.

Rabatt for telefoni og bredbånd hos Telenor

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

- Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre per samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Dj Juice (ikke kontantkort og Dj Juice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbi>

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESPANLEGG

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

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre 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 bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

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

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, **skal** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Spørsmål utover 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 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 3 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.03.2011.

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. 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 57433310. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel 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).

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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 - 2011 Beiset lettvegg verandasiden
Skiftet takvifter
Skiftet hovedtavler elektro
Nye oppslagstavler
Nye inngangsdører til tre garasjeplan
Ny garasjeport P1
- 2009 - 2009 Fortau og varmekabler nedre p-hus
Dørtelefonene i brl.
Gjerde rundt ballbingen.
- 2008 - 2008 Ettersyn brannvernutstyr i leilighetene
- 2007 - 2007 Uteområde/fortau
Etablert fortau med varmekabler rundt hele øvre p-hus
- 2005 - 2006 Fasade, p-hus, ballbinge m.m.
Innstallert fjernstyringsanlegg for portene i p-husene
Utvidelse av gjesteparkering, nedre p-plass
Oppgradering av utelysarmatur
Etablering av ballbinge
Oppgradering av el.anlegg i alle utebodene
Innstallert katodisk system og lagt nytt gulvbelegg i alle etasjene i p-husene
Ferdigstilling av blokkene med etterisolering av tak, nytt takbelegg og skifte av fasadebekledning.
Innglassing av verandaene og markiser til alle leilighetene.
Drenering rundt blokker og parkeringshus
- 2004 - 2004 Nytt låssystem i borettslaget
- 2001 - 2001 Avløpsrør, ventilasjon og sikringsskap
- Spyling av avløpsrørene i blokkene og rørene helt ut til stamledningen.
- Rens av ventilasjonsanleggene i blokkene i borettslaget.
- Oppgradering av sikringsskapene som tilhører leilighetene i borettslaget.
- 2000 - 2000 Veranda, tørkeveranda og lekeplasser
- Rehabilitering av lettvegg veranda og dør tørkeveranda
- Oppgradering av lekeplassene i borettslaget etter forskrift
- 1998 - 1998 Rehabilitering heiser
Oppstart for rehabilitering av de siste 14 heisene i borettslaget.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter. Styret har i perioden behandlet 206 saker, herav 12 klager. I tillegg kan representanter fra styret treffes kl. 1800 til 1900 på styrerommet i Odvar Solbergs vei 78 en kveld i uken, fortrinnsvis mandager.

Styrets øvrige møtevirksomhet

Foruten møtene i ovennevnte punkt har styrets leder og nestleder deltatt i styremøtene i Romsås Vaktmestersentral. Nestleder har deltatt på generalforsamlingen i OBOS.

Styrets leder har hatt god kontakt med forvaltningskonsulenten angående den daglige drift av laget.

Ekstra søppelbil

Ordningen med ekstra søppelbil siste onsdag i måneden er populær, men det er dårlig med fremmøte av de som skal kaste søppel på bilen. Dette må vi bli flinkere til. Denne ordningen kostet i 2010: kr 103 220,-

Bomiljøvakt

Borettslaget har hatt avtale med Securitas om ordningen bomiljøvakt, som kan brukes fram til 10. juni 2011. Bomiljøvakta har telefon: 22 97 10 70. Denne ordningen koster i året: kr 299 195,-.

Kostnadene fordeler seg som følger:

Bomiljøvakt:	kr. 184 582,-
Ekstravakt p-hus.	kr. 028 169,-
Tilkalling ved bråk ved uteområde, husbråk og Svarttjernparken	kr. 063 544,-

Her må beboerne bli flinkere til å overholde de reglene som gjelder når det skal være stille i borettslaget. Dette gjelder spesielt i den lyse årstid. Den kostnaden som er brukt til å tilkalle Bomiljøvakta kan brukes til helt andre saker i borettslaget.

HMS

Det er utført pålegg etter Helse Miljø og Sikkerhetsforskrifter i borettslaget.

Odvar Solbergs vei 114 AS

Etter de opplysninger som borettslaget har mottatt, er det nå nye eiere i O.S.V. 114. Eierne er tilskrevet av vår advokat om problemene vedrørende søppel som flyter utenfor de søppelkassene som tilhører bygget. Da tillatelsen som ble gitt for å bygge hybler i 1 etg. ble eierne pålagt å bygge et hus som søppelkassene skal stå inne i.

Det følger ingen parkeringsplasser til bygget, slik at de som bor der, må parkere nede i Odvar Solbergs vei. Styret vil sammen med trafikktutvalget holde gjesteparkeringsplassene under skjerpet oppsikt. Kjøretøyer som viser seg å tilhøre Odvar Solbergs vei 114 AS, det seg være gjester eller boende, vil bli tauet bort omgående.

Parkering i borettslaget

Parkeringen i borettslaget var helt ute av kontroll sommeren 2009 etter at Svarttjernparken hadde åpnet. Etter mange henvendelser fra beboere i borettslaget, fortrinnsvis fra øvre tun om at slik ville de ikke ha det de kommende sommere, tok styret i borettslaget da kontakt med flere private parkeringsselskaper som ble innbudt til og levere

tilbud på overvåkning av parkeringen på gjesteparkeringsplassene, bilbrygger, innkjøringsveien og på indre område i borettslaget.

Styret inngikk avtale med firma Smart Security AS om overvåkning av parkeringen på uteområdene i borettslaget fra 1. mai 2010 som en prøveordning i 1 år. Ordningen har etter det styret erfart fungert godt, for etter ca 1 uke så var det god plass på begge gjesteparkeringsplassene for våre gjester. Vi ble kvitt all ulovlig parkering, bla. fra O.S.V. 114 ettersom alle som skal på besøk til Emanuelfjell borettslaget må ha en gjestelapp i sin frontrute som ble levert ut til den enkelte leil. i borettslaget. Det blir også delt ut utvidede gjestelapper til de som skal være i borettslaget over flere dager. De som leier Fjellstua får også egne lapper til sine gjester. Det er anledning til å bestille flere gjestelapper på styrerommet i kontortiden.

P-hus

Gulvene i innkjøringen i p-2, p-3, p-4 og p-7 ble rehabilitert høsten 2010. P-husene ble samtidig oppgradert for kr 251 496,- med bla. nye dører ved siden av portene i p-1, p-2 og p-5. Ny port i p-1, nytt adgangssystem for åpning av garasjeportene via mobiltelefon (GSM). Lagt til rette for ladning av elbiler med 8 plasser i p-5.

Oppgangstavler

Det er montert nye oppslagstavler i oppgangene i perioden. Kostnad kr 49 253,-

Trevegg hovedveranda.

Det ble kjøpt inn og delt ut beis til hovedveranda i borettslaget. Det er 60 andelseiere som ikke har hentet beis. Kostnad beis og utstyr kr 133 310,-

Reparasjon av bad etter rørbrudd

Det ble i perioden reparert rørbrudd for kr 67 015,-

Rusken

Rusken ble avholdt i mai med god oppslutning. Emanuelfjell Borettslag ble tildelt æresdiplom for lang og tro tjeneste. Takk for innsatsen.

Førjulsfest

Det ble ikke holdt noen førjulsfest i 2010 pga. av borettslaget sin økonomi.

Juletefest

Styret arrangerte sammen med Barne og ungdomsutvalget en tur for alle de som ville, den 29. desember 2010 til en forestilling som het reisen til Julestjernen på Nationaltheatret i stedet for den tradisjonelle juletefesten. Tilbakemeldingene var at det var en vellykket tur.

Styremedlemmer og vararepresentanter har i perioden fått dekket telefonregninger og bredbånd etter statens satser.

Fjellstua

Inntekter:

Leieinntekter kr 38 100,-

Utgifter:

Strøm kr 56 287,-

Matter kr 10 767,-

Rengjøring kr 41 900,-

Service, og rep. ventilasjon kr 10 068,-

Service alarm kr 15 985,-

Bestikk/glass kr 2 086,-

Div. vvs kr 2 525,-

Rengjøringsmidler + div kr 3 360,-

Totalt kr 142 978,-**Salg nøkler**

Det er solgt nøkler/tag for kr 5 840.- i perioden

Brannsikring i borettslaget

Det er foretatt brannsikring i leiligheter i borettslaget i perioden for kr 18 480,-

Saker som styret arbeider med i 2011:

- Oppgradere flere hovedtavler i borettslaget.
- Oppgradere heisen i O.S.V. 76.
- Oppgradere lekeplassene og uteområde i borettslaget.

Rapport fra Dyreutvalget

Dyreutvalget har hatt god oppslutning, og består av Bente Platou Kristoffersen (leder) - OSV 104, Veronica Zaal Nartey - OSV 106, Anne Mette Hobbel - OSV 112, Eirik Hagg Berge - OSV 104, Merete - OSV 88, Jorun Kvernsveen - OSV 86, Bente Engebretsen - OSV 100 og Bjørg Placht - OSV 110.

Vi har per i dag registrert 35 hunder og 22 katter i borettslaget. Utvalget har hatt møter hver første onsdag i måneden, og jobbet bla. med følgende saker:

- Et stort stykke arbeid er gjort med borettslagets register over hunder og katter.
- Utarbeidelse av kvartalsvise Infoskriv.
- Oppdatering av Dyreparagrafen i Husordensreglene.
- Opprettelse av eget Hundehjørne og tilhørs-tager for borettslagets hunder.
- Avholdt Hundedugnad 3. mai med et fantastisk godt oppmøte - 18 av til da 24 registrerte hundeeiere. Tusen takk, dette viser at borettslagets hundeeiere tar ansvar.
- «Hundebokser» i Svarttjernparken. Søknaden avgjøres hos Friluftsetaten i 2011.
- Tatt initiativ til samarbeid mellom alle Dyreutvalgene på Romsås.
- Avholdt Førstehjelpskurs for hund og katt den 8. september med stor suksess, ca 30 oppmøtte fordelt på 29 hundeeiere og 1 katteeier. Fem fornøyde deltagere vant gavekort fra Tropehagen Zoo Linderud.
- Klagesaker.
- Startet forberedelse til flere typer foredrag - som dressur, trening, hundehold og flere Veterinærforedrag. Mer info kommer.
- Startet forberedelse til felles-aktiviteter som turer mv. Mer info om dette kommer.

Dyregruppa takker alle beboere for godt samarbeid, og er godt i gang med arbeidet for et ytterligere trivelig miljø for borettslagets mennesker og dyr. Alle bidrag og forslag mottas med takk.

RAPPORT FRA BARNE OG UNGDOMSUTVALGET

Vi startet opp i oktober med hobbyklubben, som er for barn i Emanuelfjell borettslag fra 5 år og oppover, i Den gamle barneparken i OSV 78. Her har vi malt på tre og glass, laget sparegriser, pyntet lys, dekorert kjevler, laget badesalt, Vi har også laget pepperkaker og spist julegrøt. Da var vi mange fine røde nissebarn og voksne til bords.

Det har vært rundt 3- 12 svært så ivrige, flinke og meget taleføre barn. Det har vært 2 voksne.

Det ble ikke arrangert Lucia i 2010 da vi var helt nye voksne i gamet.

Noen tradisjonell juletefest arrangerte vi heller ikke i år. I stedet inviterte vi både store og små med på teaterstykket Reisen til julestjernen. Det var en veldig flott og spennende forestilling, noe barna satte stor pris på. Barna fikk godteposer før forestillingen. En vellykket kveld var nok de fleste enige om.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

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

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

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

RESULTAT

Årets resultat på kr 1 637 466,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler per 31.12.2010 på kr -69 090,-

Borettslagets styre har for 2011 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2011. Budsjettforslaget innebærer et låneopptak på kr 3 000 000,- og en forhøyelse på 10 % av innkrevde felleskostnader i forhold til 2010. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2011" og "Budsjett 2011".

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 15 503 740,- mot budsjettet kr 15 384 369,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av oppgjør utlegg for Romsås Cup, samt diverse småsalg av nøkler, portåpnere tec..

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 9 970 462,- mot budsjettert kr 9 380 800,-. Dette er kr 589 662,- høyere enn budsjettert og skyldes i første rekke postene Energi/fyring og Andre driftskostnader, jf. henholdsvis note 10 og note 11 i årsregnskapet for 2010.

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 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2.8 % per 01.03.2011.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % per 01.05.2006.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % per 01.05.2006.

Fastrenteperioden for begge lånene utløper 01.05.2011.

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 ca. 3 %. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen 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 3 716 740,- og et årsresultat på kr 115 740,-.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 840 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av en heis, noen hovedtavler, garasjeport, inngangsdører til garasjer og utbedring av uteområder.

Driften i 2011 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.03.2011. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

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 31.12.2010 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 16.03.2011

I styret for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Inger Ødegaard /s/

Til generalforsamlingen i Emanuelfjell Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuelfjell Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 1 637 466, 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 Emanuelfjell 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, 22. mars 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

375 EMANUELFJELL 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.

	Regnskap Note 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PER 01.01	951 792	2 794 860	951 792	-69 090
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	1 637 466	599 033	1 751 569	115 740
Tilbakeføring av avskrivning	15 4 141	4 141	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån				3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18-2 684 647	-2 468 400	-2 600 000	-2 730 000
Reduksjon langsiktig fordring	22 158	22 158	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 020 882	-1 843 068	-848 431	385 740
C. DISP. MIDLER PER 31.12	-69 090	951 792	103 361	316 650
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 454 375	2 445 227		
Kortsiktig gjeld	-1 523 466	-1 493 435		
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12	-69 090	951 792		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		215 297 884	14 747 544	15 289 369	16 691 948
Innbetalinger		0	0	18 000	0
Andre inntekter	3	205 856	505 280	77 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 503 740	15 252 824	15 384 369	16 991 948
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-200 685	-198 796	-200 000	-260 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-4 141	-4 141	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-212 908	-204 720	-213 000	-212 908
Konsulenthonorar	7	-158 693	-149 752	-100 000	-155 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-62 800	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-2 641 543	-3 741 355	-2 823 000	-5 598 000
Forsikringer		-750 580	-640 654	-659 000	-773 000
Kommunale avgifter	9	-1 361 892	-1 317 768	-1 383 000	-1 541 000
Antenneanlegg		-355 106	-521 068	-545 000	0
Kostnader sameie		-1 470 252	-1 410 061	-1 550 000	-1 550 000
Kostnader underutvalg		-9 156	-2 866	-10 000	-10 000
Energi/ fyring	10	-767 101	-325 827	-350 000	-900 000
Kabel- / TV-anlegg		-266 256	0	0	-650 000
Andre driftskostnader	11	-1 450 849	-1 195 764	-1 221 000	-1 298 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 970 462	-10 033 948	-9 380 800	-13 275 208
DRIFTSRESULTAT		5 533 278	5 218 876	6 003 569	3 716 740
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 843	54 000	50 000	5 000
Finanskostnader	13	-3 963 655	-4 673 843	-4 302 000	-4 136 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 895 812	-4 619 843	-4 252 000	-4 131 000
ÅRSRESULTAT		1 637 466	599 033	1 751 569	115 740
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 637 466	599 033		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	123 860 619	123 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		1 419 913	1 480 499
Varige driftsmidler	15	12 429	16 570
Langsiktige fordringer	16	65 269	87 427
SUM ANLEGGSMIDLER		126 471 774	126 558 659
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 117	16 668
Kortsiktige fordringer	17	25 185	20 608
Driftskonto i OBOS		1 424 894	2 361 112
Innestående bank		622	0
Sparekonto i OBOS		2 557	46 840
SUM OMLØPSMIDLER		1 454 375	2 445 227
SUM EIENDELER		127 926 149	129 003 886
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		6 732 050	5 094 584
SUM EGENKAPITAL		6 763 450	5 125 984
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	110 608 720	113 293 367
Borettsinnskudd	19	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 419 913	1 480 499
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 639 233	122 384 466
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		158 602	363 793
Skyldig offentlig myndigheter	20	30 968	18 279
Påløpne renter		660 848	647 906
Påløpne avdrag		448 852	445 533
Annen kortsiktig gjeld	21	224 196	17 924
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 523 466	1 493 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 926 149	129 003 886
*Innvilget kreditt kr 500 000.			
Pantstillelse	22	131 470 339	131 470 339
Garantiansvar	23	11 472 354	11 709 116

Oslo, 16.03.2011,

Styret for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/ Anne Mette Hyrve /s/ Kari Gjerholm /s/
Bjørn H Johansen /s/ Inger Ødegaard /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	14 849 944
Ekstra kjellerbod	8 340
Trappevask	439 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 297 884

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	65 056
Diverse	3 700
Ekstern konto	627
Lokale/lagerleie	38 100
Refusjon Gjensidige	7 153
Salg av nøkkel	5 840
Portåpner	1 380
Romsås cup	82 400
VENTIL	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	205 856

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-79 225
Overtid	-2 813
Lønn rengjøringshjelp	-39 100
Annen lønn	-2 100
Påløpne feriepenger	-17 140
Arbeidsgiveravgift	-59 538
Arbeidsklær	-770
SUM PERSONALKOSTNADER	-200 685

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 250 000.

I tillegg har tillitsvalgte fått dekket transport, mat og drikke for kr 16 102 jfr. note 11

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 875
OBOS	-19 320
OBOS Prosjekt AS	-98 743
Andre konsulenthonorarer	11 245
SUM KONSULENTHONORAR	-158 693

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takvifter og oppgangslamper	-486 329
Hovedtavler	-167 250
Oppgradering heis	-258 297
Garasjer	-340 440
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 252 316
Drift/vedlikehold bygninger	-233 812
Drift/vedlikehold VVS	-82 073
Drift/vedlikehold elektro	-218 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-447 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 480
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 960
Kostnader leiligheter, lokaler	-69 107
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-10 093
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 641 543

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-890 770
Renovasjonsavgift	-471 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 361 892

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-767 101
SUM ENERGI / FYRING	-767 101

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-121 564
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 511
Verktøy og redskaper	-13 384
Driftsmateriell	-61 807
Vaktmestertjenester	-299 195
Renhold ved firmaer	-476 637
Andre fremmede tjenester	-9 848
Kontor- og datarekvisita	-56 874
Kopieringsmaterieill	-6 720
Trykksaker	-8 657
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-21 451
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 102
Andre kontorkostnader	-30 561
Telefon/bredbånd	-101 603
Porto	-21 943
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 169
Reisekostnader	-7 869
Bank- og kortgebyr	-3 819
Velferdskostnader	-165 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 450 849

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 123
Renter av sparekonto i OBOS	2 557
Renter, avregning Romsås vaktmestersentral	531
Gjensidige, overskudd	63 632
SUM FINANSINNTEKTER	67 843

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, Husbanken, lån 1	-2 666 963
Renter, Husbanken, lån 2	-848 031
Renter, Husbanken, lån 3	-396 973
Gebyrer, Husbanken	-135
Oppbevaringsgebyr	-1 256
Andre renter	-351
Etableringsgebyr kassekredit	-2 000
Renter leverandørgjeld	-65
Renter kassakreditt/byggelån	-3 820
Avregning av renter, Romsås Vaktmestersentral	-44 062
SUM FINANSKOSTNADER	-3 963 655

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	38 425 000
Tilgang 2001	16 753 263
Tilgang 2003	5 033 653
Tilgang 2001-2006	63 648 703
SUM BYGNINGER	123 860 619

Tomten ble kjøpt i 1986, jf. gnr.96/bnr.66 m. fl. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr		
Tilgang 1994	19 715	
Avgang 1997	-6 725	
Tilgang 2002	29 597	
Avgang 2003	-12 990	
Avskrevet tidligere	-29 596	1
PC med printer		
Tilgang 2003	21 558	
Avskrevet tidligere	-21 557	1
Snøfreser nr.1		
Tilgang 1995	24 332	
Tilgang 2006	28 990	
Avskrevet tidligere	-36 754	
Avskrevet i år	-4 141	
		12 427
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 429	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 141	

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg redskapsbærer (anleggsmaskin) hos RVS	65 269
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	65 269

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-132 633
Håndkasse for tillitsvalgte	145
Kreditnota	1 278
Romsås vaktmestersentral	20 463
Andre forskudd	3 300
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	-107 448

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Husbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2011.

Renter 31.12.10: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-74 100 000
Nedbetalt tidligere	5 142 608
Nedbetalt i år	1 534 097
	-67 423 296

Husbanken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2011.

Renter 31.12.10: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-11 020 000
Nedbetalt tidligere	765 630
Nedbetalt i år	227 325
	-10 027 045

Husbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-36 480 000
Nedbetalt tidligere	2 398 392
Nedbetalt i år	923 225
	-33 158 384

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-110 608 725**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-7 562 800
Øket 1994	-23 900
Øket 2006	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 610 600

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-20 932
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 036
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-30 968

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 139
Midlertidig deposita	-200
Fakturagebyr	-600
Romsås vaktmestersentral	-73 624
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-91 563

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 118 668 172 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2010 en bokført verdi på kr 124 974 163

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

Selskapet eier 12,64399 % av Sameiet Romsås Vaktmestersentral, og har solidaransvar for den samlede gjeld i dette sameiet. Selskapets andel i sameiet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Anleggsmidler og Langsiktig gjeld. Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten Kostnader sameie. Til orientering vedlegges fordelingskjema fra Romsås vaktmestersentral.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A. Parkeringsordning / avtale med Smart Security i Emanuelfjell borettslag

Forslag fra Irene Broholt, Odvar Solbergs vei 82, leil. 3005

Viser til generalforsamlingen 2010 (opprinnelig dato 5. mai utsatt til 25. mai 2010), hvor det fremkom en del kritikk vedrørende den da overraskende og nylig inngåtte avtale med parkeringsselskapet Smart Security (operativ fra 1. mai 2010).

Som det, etter min oppfatning, fremkom på generalforsamlingen 2010 var det mange som ble både forundret og "litt irritert" over at styret tok en så omfattende beslutning relativt kort tid før en annonsert generalforsamling. Det var tilsynelatende mange som mente at dette burde vært tatt opp og bestemt av generalforsamlingen og ikke kun av styret.

Problemstillingen som ble presentert som bakgrunn for en slik type avtale var at det "til tider hadde vært mange biler parkert på øvre parkeringsplass" og at dette angivelig blant annet skyldes trafikk relatert til bruken av Svarttjern. De problemene man eventuelt relaterer til besøkende til Svarttjern kan uansett ikke være aktuell for mer enn noen få dager/helger i løpet av et år.

At man da velger å innføre en ordning som, for de som faktisk har en del gjester, medfører at man hele året ellers (syv til åtte måneder?) må lever og hente "parkeringsbevis" når man får gjester blir da for meg en meget lite praktisk løsning.

For mitt vedkommende så må jeg også si at jeg er litt forundret, i de årene jeg har bodd her så har jeg kun observert til nærmet "full parkeringsplass" (den som ligger ved Fjellstua OSV 96) noen få ganger, dette da fortrinnsvis i forbindelse med høytider/synelige arr. På Fjellstua.

Forslag til generalforsamlingen i Emanuelfjell borettslag

Den nåværende avtalen med Smart Security sies opp snarest mulig og borettslaget går tilbake til tidligere praksis mht til parkering.

Min erfaring, når det gjeldet parkeringsplassen ved OSV 96, er at denne meget sjelden er i nærheten av å være full.

Det er nå innført en ordning for alle parkeringsplasser, dette basert på at "noen" hevdet at den øvre parkeringsplassen til stadighet var full og at dette hovedsakelig var på grunn av besøkende til Svarttjern (det var slik det ble presentert på generalforsamlingen i 2010). Dette kan muligens være et gyldig argument for noen helger/dager i noen korte sommermånedene. Dette er etter min mening ikke grunn god nok til etablere en meget tungvint ordning, på helårsbasis, for alle beboere. Det blir veldig spesielt, for våre gjester å måtte flere ganger frem og tilbake mellom leilighet og parkeringsplass når de kommer på besøk.

Dersom det fortsatt hevdes at dette er et stort problem mht "øvre parkeringsplass" bør det alternativt vurderes forskjellig praksis for øvre og nedre parkeringsplass. Dette er kun ett praktisk problem mht skilting.

Dersom styret, på et senere tidspunkt, mener det er nødvendig med denne type restriksjon/kontroll bør dette komme som en konsekvens av at parkeringsplassen faktisk blir "misbrukt" og til stadighet i nærheten av full. Dette er situasjon jeg, med få unntak, har til gode å oppleve i løpet av de årene jeg har bodd her.

Dersom styret anser at en tilsvarende ordning, på et tidspunkt, bør gjeninnføres bør saken tas opp med beboerne, eventuelt i en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret viser til borettslagsloven og vedtektene i Emanuelfjell borettslag, som fastsetter styrets ansvar for den daglige driften av borettslaget, herunder bla. håndhevelse av våre parkeringsregler. I den grad styret ikke utfører slike oppgaver selv, vil dette bli satt ut til ekstern tjenesteleverandør, eller ved innleie av kvalifisert personell. Avtaler om tjenesteleveranser eller ansettelser ligger ubetinget under styrets ansvar.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot det fremsatte forslaget.

B. Avvikling av dagens ordning vedrørende gjesteparkering i Emanuelfjell borettslag Forslag fra andelseierne: Mona Nilsen OSV 76, Roy Skulbru OSV 76, Jan Erik Røysi OSV 76, Grete-Christin og Magne Elseberg OSV 80, Egil Krogstad OSV 84, Birgitt Lille-Mælum OSV 84

Innstilling til vedtak:

Dagens avtale med Smart Security avvikles og regler vedrørende gjesteparkering på borettslagets gjestplasser omgjøres til slik de var før inngåtte avtale. Dette innebærer at ordningen med gjestkort avvikles.

Begrunnelse:

Dagens ordning virker uhensiktsmessig, overflødig og belastende for beboerne. Parkeringsplassene på borettslaget er sjeldent fulle, slik at ordningen oppfattes som overflødig ift dagens kapasitet. Det har vært et argument at besøkende til Svarttjern friluftsområde legger beslag på gjesteplasser og at ansatte ved Svarttjern skole benytter plassene, slik at gjester til leiligheter på øvre tun ikke får tilgang til plasser ved behov. Vår oppfatning er at dette ikke medfører riktighet. De fleste besøkende til Svarttjernparken er gående og skolens ansatte benytter egen parkeringsplass. Vi kan derfor ikke se at det er hensiktsmessig eller ønskelig at dagens avtale med Smart Security videreføres, da denne oppleves overflødig og belastende for borettslagets andeleiere.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret viser til at dette forslaget reiser samme spørsmål som i forslag A. Innstillingen er derfor den samme.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot det fremsatte forslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn H. Johansen	Odv. Solbergs vei 86
Inger Ødergård	Odv. Solbergs vei 94

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Mette Hyrve	Odv. Solbergs vei 88
Kari Gjerholm	Odv. Solbergs vei 90

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Roger Schei	Odv. Solbergs vei 76
2. Margrete Sommernes	Odv. Solbergs vei 100
3. Jack Toure Issifoll	Odv. Solbergs vei 96

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tom Windvik	Odv. Solbergs vei 112
Kjell Kristiansen	Odv. Solbergs vei 98
Merte Lunde	Odv. Solbergs vei 88

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Anne Mette Hyrve	Odv. Solbergs vei 88
------------------	----------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Bjørn H. Johansen	Odv. Solbergs vei 86
-------------------	----------------------

Oslo, 26.01.2011

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Valgkomite Kjell Kristiansen
Valgkomite Tom Windvik
Valgkomite Merete Lunde

Odvar Solbergs Vei 98, 0973 Oslo
Odvar Solbergs Vei 112, 0973 Oslo
Odvar Solbergs Vei 88, 0970 Oslo

Vedlegg:

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2,3	11 834 088	5 617 191	11 834 088	12 425 792
Avgiftspliktige inntekter		932 942	936 381	1 000 000	0
Innbetalinger		0	5 898 077	0	0
Andre inntekter	4	2 092 536	1 578 644	1 000 000	2 400 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 859 566	14 030 293	13 834 088	14 825 792
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-9 040 997	-9 080 489	-8 600 000	-9 200 000
Styrehonorar	6	-420 000	-430 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	17	-580 602	-577 872	-16 000	0
Revisjonshonorar	7	-10 250	-10 000	0	-10 000
Andre honorarer		0	-14 002	-14 000	0
Forretningsførerhonorar		-134 692	-128 068	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	8	-4 603	-47 630	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	9	-658 008	-210 206	-250 000	-450 000
Forsikringer		-147 021	-132 237	-140 000	-161 000
Kommunale avgifter	10	-29 300	-27 203	-30 000	-40 000
Antenneanlegg		-1	0	0	0
Kostnader sameie		-1 145	0	0	-100 000
Energi/ fyring	11	-263 938	-201 760	-210 000	-300 000
Kabel- / TV-anlegg		-9 953	-13 255	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	12	-3 226 190	-2 765 983	-2 500 000	-2 577 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 526 700	-13 638 706	-12 360 000	-13 438 000
DRIFTSRESULTAT		332 866	391 588	1 474 088	1 387 792
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	-4 202	17 274	0	0
Finanskostnader	14	-328 664	-408 861	-358 000	-301 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-332 866	-391 588	-358 000	-301 000
ÅRSRESULTAT		0	0	1 116 088	1 086 792

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL			
BALANSE			
	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	7 912 607	8 183 824
Leiligheter/ lokaler	16	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	17	1 157 856	1 467 241
Langsiktige fordringer	18	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		10 405 343	10 985 945
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	13 465
Kundefordringer		313 582	238 897
Tap på krav		0	-55 652
Kortsiktige fordringer	19	615 030	225 333
Driftskonto i OBOS		0	211 877
Innestående bank		138 399	33 599
SUM OMLØPSMIDLER		1 067 011	723 171
SUM EIENDELER		11 472 354	11 709 116
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	8 091 930	8 957 439
Annen langsiktig gjeld	21	516 196	691 444
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 608 126	9 648 883
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 072	0
Leverandørgjeld		387 081	191 577
Trukket kassekreditt (Innvilget ramme kr 1 000 000)		609 789	0
Skyldig offentlig myndigheter	22	686 368	678 089
Annen kortsiktig gjeld	23	1 175 917	1 190 567
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 864 227	2 060 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 472 354	11 709 116
Pantstillelse	24	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 16.02.2011,			
Styret for Romsås Vaktmestersentral			
Kåre Magnar Karlsen /s/	Tor-Erik Røberg-Larsen /s/	Knut Mikkelsen /s/	
Steinar Hansgaard /s/	Kim Lansborg /s/ Karin Syversen	Bjørn Barkald /s/	