

Til beboerne i Emanuelfjell Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag avholdes
07.05.2013 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 minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra en gruppe andelseiere om endring og fornying av søppelbehandlingen i borettslaget.
- B) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2 (2)
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 representant med vara til styret i Romsås Vaktmestersentral for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av underutvalg

Oslo, 02.04.2013

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/ Inger Ødegaard /s/ Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/ Roger Schei /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Nestleder	Inger Ødegaard	Odvar Solbergs Vei 94
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Bjørn H Johansen	Odvar Solbergs Vei 86
Styremedlem	Roger Schei	Jomfrustien 2 A
Varamedlem	Jack Toure Issifou	Vestlisvingen 27
Varamedlem	Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs Vei 104
Varamedlem	Margrete Sommernes	Odvar Solbergs Vei 100

Representant til styret i Romsås Vaktmesersentral

Representant	
Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Vararepresentant	
Inger Ødegaard	Odvar Solbergs Vei 86

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Merete Lunde	Odvar Solbergs Vei 88
Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs Vei 72
Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 98
Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 314 andelsleiligheter, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950274476. Borettslaget ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har adresse:

- Odvar Solbergs Vei 66-112

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 96 – 66, 67

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2012.

Forretningsførsel og revisjon

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

Rehabilitering av uteboder

Borettslaget har i ekstraordinær generalforsamling 29.01.2013 vedtatt å rehabilitere utebodene. Jf. protokollen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 17 089 436. Andre inntekter består i hovedsak av utleie Fjellstua, bompenger, og div. småsalg nøkler etc.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr **-10 511 381**. Dette er kr 999 919 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene Drift og vedlikehold og Energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 2 683 471 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2012 utgjorde kr 2 312 097.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til større vedlikehold som omfatter lekeplasser/uteområder, takvifter, hovedtavler el. og uteboder, . Prosjekt for rehabilitering av bodanlegg vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 29.01.2013 er ikke innarbeidet fullt ut i driftsbudsjettet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med 7 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Terra Boligkreditt til flytende rentesats 3,95 % per 01.03.2013.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2.1 % per 01.03.2013.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 4,2 % per 01.05.2011.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 4,2 % per 01.05.2011.
Fastrenteperioden for begge lånene utløper 01.05.2021.

Innskuddsrente i OBOS (per 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret holdes uendret i 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 01.03.2013. I tillegg viser styret til at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke den vedtatte rehabiliteringen av bodanlegget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2012 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 02.04.2013

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/ Inger Ødegaard /s/ Kari Gjerholm /s/
Bjørn H Johansen /s/ Roger Schei /s/

Til generalforsamlingen i Emanuelfjell Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuelfjell Borettslag, som viser et overskudd på kr 2 683 471. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Emanuelfjell Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini

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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PER 01.01		2 508 505	-69 090	2 508 505	2 312 097
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 683 471	2 301 195	1 483 980	1 602 538
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 141	4 141	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 906 177	-2 749 899	-2 821 861	-2 994 049
Reduksjon langsiktig fordring		22 158	22 158	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-196 407	2 577 595	-1 337 881	-2 076 547
C. DISP. MIDLER PER 31.12		2 312 097	2 508 505	1 170 624	920 586

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 850 648	3 983 052
Kortsiktig gjeld	-1 538 551	-1 474 547
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12	2 312 097	2 508 505

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 949 280	16 692 392	16 949 280	18 045 338
Andre inntekter	3	140 156	302 785	200 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 089 436	16 995 177	17 149 280	18 195 338
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-278 097	-211 340	-260 000	-260 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-4 141	-4 141	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-212 908	-212 908	-213 000	-218 000
Konsulenthonorar	7	-145 203	-160 821	-125 000	-120 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-62 800	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-3 350 152	-3 725 639	-4 058 000	-5 118 000
Forsikringer		-818 587	-759 353	-835 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-1 581 537	-1 522 333	-1 582 000	-1 642 000
Kostnader sameie		-1 420 593	-1 308 089	-1 600 000	-1 600 000
Kostnader underutvalg		-3 376	-5 614	-5 000	0
Energi/fyring		-103 455	-582 860	-600 000	-230 000
Kabel-/TV-anlegg		-532 492	-452 434	-560 000	-585 000
Andre driftskostnader	10	-1 739 290	-1 372 229	-1 351 500	-1 807 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 511 381	-10 639 187	-11 511 300	-12 801 800
DRIFTSRESULTAT		6 578 055	6 355 991	5 637 980	5 393 538
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	115 388	144 839	30 000	25 000
Finanskostnader	12	-4 009 972	-4 199 635	-4 184 000	-3 816 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 894 584	-4 054 796	-4 154 000	-3 791 000
ÅRSRESULTAT		2 683 471	2 301 195	1 483 980	1 602 538
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 683 471	2 301 195		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	123 860 619	123 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	22	1 424 617	1 391 537
Andre varige driftsmidler	14	4 147	8 288
Langsiktige fordringer	15	20 953	43 111
SUM ANLEGGSMIDLER		126 423 880	126 417 099
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 232	10 930
Kortsiktige fordringer	16	397 641	222 014
Driftskonto i OBOS		1 642 708	3 700 576
Innestående bank		526	4 537
Sparekonto i OBOS		1 776 541	44 995
SUM OMLØPSMIDLER		3 850 648	3 983 052
SUM EIENDELER		130 274 528	130 400 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		11 716 716	9 033 245
SUM EGENKAPITAL		11 748 116	9 064 645
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	107 952 644	110 858 821
Borettsinnskudd	18	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	22	1 424 617	1 391 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		116 987 862	119 860 959
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		332 015	291 369
Skyldig offentlige myndigheter	19	66 460	21 655
Påløpne renter		622 950	683 258
Påløpne avdrag		500 010	459 959
Annen kortsiktig gjeld	20	17 116	18 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 538 551	1 474 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 274 528	130 400 151
Pantstillelse	21	134 470 339	131 470 339
Garantiansvar	22	11 510 364	11 243 091

Oslo, 02.04.2013,
 Styret for Emanuelfjell Borettslag
 Anne Mette Hyrve /s/ Kari Gjerholm /s/ Bjørn H Johansen
 Roger Schei /s/ Inger Ødegaard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 440 864
Ekstra kjellerbod	11 040
Trappevask	497 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 949 280

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekt bommer	66 974
Fjellstua	32 800
Salg av tag	7 150
Salg av ventiler	400
Egenadel teater Kardemommeby	6 900
Egenadel førjulsfest styret og underutvalg	2 200
Inntektsført tidligere fakturagebyr	600
Staking av sluk	550
Administrasjonskostnader	1 200
Utskiftning dører	24 000
Korreksjon ekstern konto	-2 618
SUM ANDRE INNTEKTER	140 156

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-107 046
Lønn rengjøringshjelp	-33 152
Påløpne feriepenger	-16 917
Arbeidsgiveravgift	-62 185
Andel kollektiv tjenestepensjon i Romsås vaktmestersentral	-57 619
Arbeidsklær	-1 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-278 097

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 2011/2012, og er på kr 250 000. I tillegg har styret og underutvalg fått dekket styreseminar og bevertning for kr 128 501 jfr. note 10. Det er lønnsinnberettet telefonkostnader, refundert eller betalt av borettslaget for kr 38 076,-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 750
OBOS	-19 912
OBOS Prosjekt AS	-82 856
Firma ARRK	-5 000
HSConsult AS	-15 684
SUM KONSULENTHONORAR	-145 203

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Parkeringshus	-166 625
Elektroinstallatør	-299 438
Heiser	-1 023 192
Boder	-101 700

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 590 954

Drift/vedlikehold bygninger	-209 321
Drift/vedlikehold VVS	-103 849
Drift/vedlikehold elektro	-501 144
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 759
Drift/vedlikehold heisanlegg	-496 241
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 444
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 079
Kostnader leiligheter, lokaler	-124 361
Egenandel forsikring	-6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 350 152

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-970 520
Renovasjonsavgift	-611 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 581 537

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-170 209
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 548
Verktøy og redskaper	-9 939
Driftsmateriell	-92 073
Vaktmestertjenester	-110 069
Renhold ved firmaer	-497 228
Andre fremmede tjenester	-57 352
Kontor- og datarekvisita	-98 691
Trykksaker	-28 596
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-12 417
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-128 501
Andre kontorkostnader	-29 211
Telefonrefusjon	-38 076
Telefoni og felles bredbånd	-317 969
Porto	-21 439
Drivstoff biler, maskiner osv	-3 612
Vedlikehold biler/maskiner osv	-1 783
Reisekostnader	-9 908
Bank- og kortgebyr	-4 105
Velferdskostnader	-70 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 739 290

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	5 726
Renter av sparekonto i OBOS	26 541
Renter, konto nr 1 i Sparebank 1	32
Renter, konto nr 2 i Sparebank 1	41
Andel renteinntekter, Romsås vaktmestersentral	847
Utbytte fra Gjensidige	82 201
SUM FINANSINNEKTER	115 388

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter dellån 1	-2 741 129
Husbanken, renter dellån 2	-705 987
Husbanken, renter dellån 3	-408 313
Terra Boligkreditt AS, renter lån	-117 630
Husbanken, gebyrer lån	-120
Terra Boligkreditt AS, gebyrer lån	-600
Renter leverandørgjeld	-977
Andel rentekostnader, Romsås vaktmestersentral	-35 216
SUM FINANSKOSTNADER	-4 009 972

NOTE: 13**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, gnr.96/bnr.66 og 67. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**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	-45 036
Avskrevet i år	-4 141

4 145

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 147
--------------------------------	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 141
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundeberg redskapsbærer (anleggsmaskin) hos RVS	20 953
---	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	20 953
-----------------------------------	---------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Romsås vaktmestersentral	220 691
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	176 951

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	397 641
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

45 052

Nedbetalt i år

54 605

-2 900 343

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Renter 31.12.12: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

-74 100 000

Nedbetalt tidligere

8 232 552

Nedbetalt i år

1 595 201

-64 272 248

Husbanken, dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

-36 480 000

Nedbetalt tidligere

4 238 896

Nedbetalt i år

1 019 020

-31 222 084

Husbanken, dellån 3

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Renter 31.12.12: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

-11 020 000

Nedbetalt tidligere

1 224 680

Nedbetalt i år

237 351

-9 557 969

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-107 952 644****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974

-7 562 800

Øket 1994

-23 900

Øket 2006

-23 900

SUM BORETTINNSKUDD**-7 610 600****NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-48 011

Skyldig arbeidsgiveravgift

-18 449

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-66 460****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-16 916

Midlertidig deposita

-200

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-17 116**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 116 063 254 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2012 en bokført verdi på kr 124 974 163.

NOTE: 22**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet er samvirkemedlem og eier 12,38 % av Romsås Vaktmestersentral SA (RVS), og hadde i 2012 solidaransvar for den samlede gjeld i RVS og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i RVS og utgjør kr 11 510 364,-. Selskapets andel i RVS vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapet andel av driftkostnader i SVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie", andel kollektiv pensjonsforsikring note 4, samt andel rentekostnader og renteinntekter.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag fra en gruppe andelseiere om endring og fornying av søppelbehandlingen i borettslaget

Dagens løsning som har flere negative sider for bomiljøet, foreslås erstattet av et nytt søppelsystem med nedgravde tanker eller egne søppelrom. Kopi av forslaget med forslagsstillerne fremgår av vedlegg 1.

Styrets innstilling:

Det er høstet mye til dels dårlig erfaring med nye søppelkummer i de omkringliggende borettslag. Ekstrem søppel lukt om sommeren samt stor risiko for barn ift å falle/bli puttet ned i dem, er blant dem. Vi anser oss som heldige som har mulighet til å beholde eksisterende sjaktsystem, men vil forholde oss til et evt pålegg fra myndighetene dersom det skulle komme. Styrets innstilling er derfor at vi går imot forslaget.

B) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2 (2)

Forslaget fremmes på bakgrunn av at det er foretatt en endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Emanuelfjell Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av nåværende bestemmelse i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Se vedlegg 2 for fullstendig forslag

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

Inger Ødegaard
Adnan Naeem

Odvar Solbergs vei 94
Odvar Solbergs vei 112

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari Gjerholm
Roger Schei

Odvar Solbergs vei 90
Jomfrustien 2 A, 2165 Hvam

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Margrete Sommernes
2. Bente Platou Kristoffersen
3. Finn Einar Steen

Odvar Solbergs vei 100
Odvar Solbergs vei 104
Odvar Solbergs vei 74

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kjell Kristiansen
Kåre M. Karlsen
Tom Windvik
Merete Lunde

Odvar Solbergs vei 98
Odvar Solbergs vei 72
Odvar Solbergs vei 112
Odvar Solbergs vei 88

D. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Anne Mette Hyrve

Odvar Solbergs vei 88

Som vara for representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Inger Ødegaard

Odvar Solbergs vei 94

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Mette Hyrve

Odvar Solbergs vei 88

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Åpent kandidatur

Odvar Solbergs vei 88

F. Som underutvalg foreslås:

Dyreutvalget	Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs vei 104
Dyreutvalget	Anne Mette Hobbel	Odvar Solbergs vei 112
Dyreutvalget	Bente Engebretsen	Odvar Solbergs vei 100
Dyreutvalget	Bjørn Placht	Odvar Solbergs vei 110
Dyreutvalget	Veronica Zaal Narty	Odvar Solbergs vei 106
Dyreutvalget	Merete Lunde	Odvar Solbergs vei 88
Trafikkutvalget	Hans Bull	Odvar Solbergs vei 110
Trafikkutvalget	Margrete Sommersnes	Odvar Solbergs vei 100
Trafikkutvalget	Benjamin Fjellheim	Odvar Solbergs vei 112
Trafikkutvalget	Tone Holten Eriksen	Odvar Solbergs vei 70
Barne- og ungdomsutvalget	Fredrik Voise	Odvar Solbergs vei 74
Hagelaget	Anne Mette Hobbel	Odvar Solbergs vei 112
Hagelaget	Pernille Karlsen	Odvar Solbergs vei 108
Hagelaget	Alice Karlsen	Odvar Solbergs vei 96

Oslo, mars 2013

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Merete Lunde /s/

Kåre Magnar Karlsen /s/

Kjell Kristiansen /s/

Tom Windvik /s/

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har hatt 16 styremøter og behandlet 176 vedtakssaker. I tillegg har styret hatt omfattende e-postkontakt og telefonkontakt med andelseiere, beboere og andre, i samband med store og små problemstillinger. I tillegg har styreleder og nestleder deltatt i styremøtene i Romsås Vaktmestersentral. Styreleder har møtt i OBOS sin generalforsamling.

I samband med ekstraordinær generalforsamling for rehabilitering av utebodene har styret hatt mye forberedelser. Dette ble pålagt av generalforsamlingen i 2012.

Styret fordeler styrevaktene på styrerommet internt. Med denne tjenesten får beboere bistand til å løse ulike saker, nøkler, røykvarslere, skader, etc.

Styret mener at vi har et godt bomiljø generelt, men ønsker at flere ildsjeler melder seg til å delta i ulike utvalg og aktiviteter i borettslaget.

Dyreutvalget

Dyreutvalget bestod i 2012 av seks medlemmer som alle har vært aktive og stilt på møtene:

- Bente Platou Kristoffersen (leder) - OSV 104,
- Veronica Zaal Nartey - OSV 106,
- Anne Mette Hobbel - OSV 112,
- Merete Lunde - OSV 88,
- Bente Engebretsen - OSV 100 og
- Bjørg Placht - OSV 110.

Vi har per i dag registrert 38 hunder og 24 katter i borettslaget. To hunder er i tillegg kjent men ikke meldt registrert.

Utvalget har hatt møter hver sjette onsdag, og arbeidet har stort sett konsentrert seg om vedlikehold av dyreregisteret, løpende oversikt over området dyreliv samt formidling av søknader og klager. Våre arrangementer av felles turer mv har ikke vært vellykket da kun utvalgets egne medlemmer stilte opp. Hundedugnaden var derimot en stor suksess. Vi hadde overveldende oppmøte og avsluttet med vafler, pølser og brus for liten og stor i en koselig og sosial atmosfære i Parken. En stor takk til alle borettslagets trivelige og ansvarsfulle hunde-eiere. Vi gleder oss allerede til vårens gjentakelse.

På borettslagets private eiendom er det Styret som setter regler for bruk og adferd. Vi har fast båndtvang på borettslagets område. For hunder med tilhørighet i Emanuelfjell Borettslag er det dedikert et fri-område til høyre for innkjøringen. «Hundehjørnet» har en benk for tobente og borettslagets hunder kan leke og trene uten bånd. Dette betinger at hunden er under oppsikt av en voksen og under kontroll som ellers beskrevet i norsk lov. Vi vil takke alle for hjelpen med å holde området rent og pent.

Beboerne har plikt til å registrere sine hunder og katter, samt oppdatere denne informasjonen ved endringer. Dette gjøres via borettslagets hjemmeside på et eget registrerings-skjema (under Dyrehold). Ved flere enn ett dyr i husstanden, skal søknad sendes Styret.

Alle dyreeiere plikter å sette seg inn i Husordensreglenes Dyreparagraf og hundeeiere skal i tillegg overholde Hundeloven.

Har du forslag til saker vi kan jobbe med? Alle bidrag og idéer mottas med takk til vår e-post: dyreutvalget@emanuelfjell.no

Barne- og ungdomsutvalget

Vi startet opp i september 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, tekstil maling, laget smykkeskrin, og mange andre fine ting. Det har vært rundt 4- 12 svært så ivrige, flinke og meget taleføre barn. Det har vært 2 voksne.

Noen tradisjonell juletreff arrangerte vi ikke i år heller. Isteden inviterte vi både store og små med på teaterstykket Folk og Røvere i Kardemommeby. Det var en veldig flott og spennende forestilling. Noe barna satte stor pris på. Barna fikk godteposer før forestillingen. En vellykket kveld, tror jeg de fleste var enige om.

For utvalget: Linda Tinglev og Fredik Voisey

Kontaktinformasjon for 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 (kun i kontortiden)

e-post: styret@emanuelfjell.no

Se også borettslagets hjemmesider på www.emanuelfjell.no

Nødvendig kontakt utenom kontortid: 414 51 544

(styret ber om at spørsmål som ikke haster, blir rettet i kontortiden)

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA som ivaretar vanlig vedlikehold hos oss. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon **22 21 30 00** og e-post rvs@sentralen.net

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier som bestiller vaktmester påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold.

Vekter kan kontaktes på telefon 02452 dersom en andelseier har behov for assistanse.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om renhold av borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus. Se parkeringsbestemmelsene i husordensreglene og på oppslag.

Nøkler/skilt

Nøkler og TAG kan kjøpes/bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmestersentralen.

GSM-åpning av porten i parkeringshus kan bestilles på styrerommet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57433310. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside, hos styret i kontortiden, eller fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Fra januar 2012 ble avtalen med Get som leverandør av kabel-tv og bredbånd på Romsås videreført. Den nye avtalen har en varighet på 10 år, og er fremforhandlet via Romsås Vaktmestersentral. Avtalen inneholder bla. en utvidet grunnpakke, HDPVR-boks og grunnleveranse bredbånd.

Get kan kontaktes via servicetelefon 02123. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no. På Gets hjemmeside finner du oversikt over produkter og tjenester, samt bestillingsmuligheter og annen kundeservice. Romsås Vaktmestersentral er nærmeste Get-forhandler.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

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). Kontakt LOS AS ved eventuelle spørsmål ut over dette.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013	Heis, garasjeporter, hovedtavle, med mer.	Skiftet heis i OSV 100 Skiftet hovedtavle Skiftet to garasjeporter og dører i p-hus Skiftet takvifte Utbedret tak på bodrekke OSV 100-104 Trefelling Nytt gulvbelegg på styrerommet
2011 - 2012	Hovedtavler, heis, m.m.	Hovedtavler Heis OSV 76 Garasjedører og porter Takvifter Nytt tak på Fjellstua
2010 - 2010	Beising yttervegg, takvifter, m.m.	Beiset lettvegg verandasiden Skiftet takvifter Skiftet hovedtavler elektro Nye oppslagstavler Nye inngangsdører til tre garasjeplan Ny garasjeport P1
2009 - 2009	Varmekabler fortau, dørtelefon mm.	Fortau og varmekabler nedre p-hus Dørtelefonene i brl. Gjerde rundt ballbingen.
2008 - 2008	Ettersyn brannvernustyr 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 Eablering 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.

Vedlegg 1

FORSLAG FRA EN GRUPPE ANDELSEIERE OM ENDRING OG FORNYING AV SØPPELBEHANDLINGEN I BORETTSLAGET

Forslag til generalforsamlingen i Emanuefjell borettslag 7. mai 2013.

Endring og fornying av søppelbehandlingen i borettslaget.

Emanuefjell borettslag er det eneste borettslaget på Romsås som ikke har fornyet søppelbehandlingen ved og bruke nedgravde tanker eller egne søppelrom. Nåværende system medfører meget sjenerende lukt, spesielt i sommerhalvåret og dette rammer hele oppgangen. Flere allergikere har problemer med og ferdes i oppgangen.

Det er stor sannsynlighet at vi innen rimelig tid blir pålagt å etablere nytt søppelsystem. Når vi nå må gjøre noe med uteboder og utearealet vil det være kostnadsbesparende og samtidig fornye søppelbehandlingen.

Romsås, 7. februar 2013.

Med hilsen

[Handwritten signatures]
 Eirik
 Tom
 Arvid Andersen
 Anne - Jette Hjeltnes

[Handwritten signatures]
 Grete Schei Karlsen
 Bente Ross

Vedlegg 2

FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Emanuelfjell Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 08.05.2013.

Vedlegg 2

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL					
Resultatregnskap per 1.1 – 31.12					
	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2,3	12 801 487	12 119 004	12 813 260	13 325 796
Avgiftspliktige inntekter		891 523	1 446 729	1 200 000	1 001 500
Andre inntekter	4	662 666	1 179 424	1 570 000	1 985 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 355 677	14 745 157	15 583 260	16 312 296
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-8 847 751	-9 249 077	-9 400 000	-11 046 000
Styrehonorar	6	-500 000	-490 000	-520 000	-520 000
Avskrivninger	14,16	-674 985	-637 645	-550 000	-650 000
Revisjonshonorar	7	-10 500	-10 375	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-137 188	-133 192	-134 000	-145 000
Konsulenthonorar	8	-112 722	-7 760	-6 000	-85 000
Drift og vedlikehold	9	-414 600	-356 699	-461 000	-410 000
Forsikringer		-201 530	-156 319	-165 000	-220 000
Kommunale avgifter	10	-35 463	-33 815	-35 000	-34 200
Underregnskap		0	-14 291	0	0
Kostnader sameie		0	0	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-224 024	-275 904	-250 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 384	-22 608	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 904 098	-3 046 616	-2 636 000	-2 383 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 071 243	-14 434 302	-14 277 000	-15 814 200
DRIFTSRESULTAT		284 434	310 855	1 306 260	498 096
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 845	7 371	0	0
Finanskostnader	13	-291 279	-318 226	-275 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 434	-310 855	-275 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		0	0	1 031 260	248 096

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL			
Balanse per 1.1 – 31.12			
	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 370 173	7 641 390
Leiligheter/ lokaler	15	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	16	1 037 794	1 441 562
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 742 847	10 417 832
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		37 863	43 657
Kundefordringer		1 367 641	239 208
Kortsiktige fordringer	18	281 896	337 787
Driftskonto i OBOS		11 988	10 092
Innestående bank		68 130	194 515
SUM OMLØPSMIDLER		1 767 517	825 259
SUM EIENDELER		11 510 364	11 243 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent Egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	6 275 590	7 198 859
Annen langsiktig gjeld	20	165 700	340 948
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 441 290	7 539 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		463 037	638 006
Skyldig offentlige myndigheter	21	665 541	625 134
Annen kortsiktig gjeld	22	3 940 496	2 440 144
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 069 074	3 703 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 510 364	11 243 091
Pantstillelse	23	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 27.02.2013			
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA			
Steinar Hansgaard /s/			
Karin Syversen /s/			
Bjørn Børvind /s/, Anne Mette Hyrve /s/, Kim Lansborg /s/			
Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ og Roy Moen /s/			