

## ***Kjære beboer!***

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. 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 pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Jordal Borettslag avholdes  
tirsdag 15.mai.2012 kl. 18:30 i Vålerenga Bydelshus.

---

### 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 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Hans Kristian Eide (se side 26-27)
- B) Forslag fra Siri Rutlin (se side 27-28).

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13.03.2012  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Kjell Johansen /s/

Ivar Kvistum /s/

Arne Torp /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2011

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Kjell Johansen	Totengata 7
Styremedlem	Ivar Kvistum	Totengata 5
Styremedlem	Arne Torp	Totengata 9
Varamedlem	Nina Bergersen	Totengata 11
Varamedlem	Jan Tore Diesen	Totengata 5
Varamedlem	Ingrid Henriksen	Totengata 7
Delegert til OBOS generalforsamling		
Delegert	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Varadelegert	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
<b>Valgkomiteen</b>		
Valgkomite	Gro Eriksen	Totengata 10
Valgkomite	Anne Kaldeng	Totengata 6

Styrets medlemmer består i dag av en kvinne og fire menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

**Generelle opplysninger om borettslaget**

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, ligger i bydel Gamle Oslo og har adresse:

- Totengata 2 - 16
- Totengata 5 - 15
- Hedmarkgata 12 - 14
- Solørgata 1 - 9

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter, fordelt på fem bygninger. I tillegg kommer en tjenesteleilighet. Bygningene har vært eid i sameie med OBOS Forretningsbygg AS som har vært eier forretningsdelen av eiendommen. OBOS Forretningsbygg AS solgte 31.01.06 til Haugen og Damsund Eiendom AS, nå Warraich Eiendom AS.

Tomten, som ble kjøpt i 1988, har gårdsnummer 232, bruksnummer 298 samt gårdsnummer 232, bruksnummer 216 Seksjon 1 og er på 12 550 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1986. Brutto gulvareal utgjør 19 524 m<sup>2</sup>, hvorav næringsseksjonen utgjør 725 m<sup>2</sup> (3.7%).

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 forurenes i vesentlig grad.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styret**

Styret har sine styremøter på kontoret i Totengata 6. Styret har ingen fast kontortid, men kan nås i henhold til oppslag i oppgangene. Styrerommet har telefon 2219 5722, faks 2219 5722 og e-post [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com). Se også borettslagets hjemmesider på <http://www.jordalborettslag.no>.

**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 / andre ansatte**

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

Vaktmesterkontoret ligger i Totengata 6 og er åpent hverdager mellom kl. 11 og kl. 12. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 4822 4925, faks 2219 5722 eller e-post [vaktmester.jordalbo@gmail.com](mailto:vaktmester.jordalbo@gmail.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Driftsassistent John Høgh Christiansen er ansatt på deltid og treffes på telefon 97 74 67 85 eller e-post [john.christiansen@getmail.no](mailto:john.christiansen@getmail.no). DA kan kontaktes hele døgnet ved driftsforstyrrelser.

### **Parkering**

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser, tilknyttet enkelte leiligheter. Garasjeplassene eies av andelseiere. Borettslaget har enkelte faste p-plasser som utleies til beboere etter vedtatte retningslinjer når slike blir ledige.

### **Nøkler/skilt**

Systemnøkler kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Vaktmester er behjelpelig med montering av skilt til ringetablå. Det skal alltid brukes originale skilt i disse tablåene. Postkasseskilt kan bestilles direkte fra Norsk Nøkkelservice AS på et skjema som er vedlagt "Blåboka".

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriet er i Totengata 6 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt hos vaktmester på virkedager eller etter avtale med vaktmester.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

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

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Trappevask Service KNR AS om vask av trappeoppganger og fellesarealer.

### **Telefoni / bredbånd**

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio. Den nye 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](http://www.obos.no).

### **Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg**

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen. Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

### **Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 3 440.

Ved forespørsel til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.04. og 01.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS 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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist.

Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Forsikringer**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10312. 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](mailto: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.

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 andelseiers ansvar.

### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS- Internkontroll**

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.

### **Styrets arbeid**

Det er avholdt ti ordinære styremøter og et regnskapsmøte i 2011.

#### Husbanken - kapitalutgifter

I 2011 har borettslaget hatt flytende rente. Fra 1. oktober 2009 ble IN-ordningen iverksatt. Dette betyr at vi har en regulering av kapitaldelen av husleien hver tredje måned

Avdragsplanen for husbanklånene våre er som følger:

- 0 % avdrag 1 – 8 år
- 2 % avdrag 9 – 13 år
- 4 % avdrag 14 – 19 år
- 6 % avdrag 20 – 30 år

Etter den nåværende avdragsplanen vil borettslagets lån være nedbetalt i april 2017. Borettslagets lån har nå ved terminbeløp ca 86 % avdrag.

#### Grunnleie, Garasjeleie og leie av p-plasser

Grunnleien (som framkommer på husleieblankettene) er det som dekker kommunale avgifter, kabel-TV, forsikringer, felles strøm (bl.a. til oppvarming av varmt vann), maskiner, og utstyr m.v. Styret har i sitt budsjett for året 2012 regnet med den generelle prisstigningen. Det er også vært nødvendig å ta hensyn til kommende større vedlikehold. Styret anser det fornuftig å bygge opp et vedlikeholdsfond for disse oppgaver.

Grunnleia steg med 5,0 % - per mnd. fra 1. januar 2012.

Trappevask steg med kr. 5,- til kr. 140,- per mnd

Garasjeleien steg med kr. 20,- til kr. 150,- per mnd

På grunn av IN-ordningen budsjetterer styret ikke lenger med kapitalutgifter. Disse kostnadene vil til enhver tid være i tråd med rentenivået for flytende rente i Husbanken og den enkeltes andel av fellesgjelda.

Borettslagets forsikringspremie hos Hammersborg Forsikring, er økt med 10 % fra 2012.



Garasjeleien dekker som tenkt utgifter vedrørende drift av garasjelegget. Samt utskifting av låser.

#### Vaktmester og driftsassistent

Navasuthan Selvanathan er ansatt som vaktmester i borettslaget. Vi er glad for innsatsen han gjør og det er godt for borettslaget å ha en tilstedeværende, flink og blid vaktmester.

Jan Aage Berntsen var engasjert som vikar i vaktmesters ferie med en arbeidstid på inntil 15 timer per uke.

Vaktmesterkontoret finner du i vaskeriet i Totengata 6. Vi gjør som tidligere år oppmerksom på at vaktmester også er avhengig av tilbakemelding fra beboerne for å gjøre en god jobb, for eksempel når det mangler lyspærer i oppgangen eller andre ting som behøver tilsyn.

Styret opplever også at driftsassistent John Høgh Christiansen gjør en god jobb i å assistere styreleder og styret for øvrig. Han er ansatt 12 timer per uke for å avlaste styret, bl.a. med oppfølging av vaktmester, oppfølging av utpekte, prioriterte oppgaver som å overvåke strømforbruket i borettslaget, samt at han skal ta initiativ til utredninger, utbedringer m.m. overfor styret.

Driftsassistenten rapporterer til styrets leder og har ukentlig kontortid på styrerommet. DA treffes også på telefon 97 74 67 85 hele døgnet.

#### Kommunikasjon

Styret har, i 2011 som i tidligere år, hovedsakelig benyttet rundskriv og oppslag for å informere beboere om saker av felles interesse.

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

DA har nå fått ansvar for å drive borettslagets hjemmesider. I 2011 kom den nye hjemmesiden på plass. DA tar gjerne imot innspill om temaer som savnes, eller som kan gjøre hjemmesiden bedre. Dersom du ønsker informasjon fra borettslaget på e-post må du sende en henvendelse til [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com) slik at vi får registret deg i vår mailingliste. Det er viktig at du melder fra om endring i din e-postadresse.

#### Aktiviteter og arrangementer

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Dugnaden ble avholdt lørdag 14. mai, og det var mange av beboerne som stilte opp til felles innsats. Også i 2011 ble det trukket ut 1 måneds gratis husleie blant deltakerne. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

Sommerfesten ble arrangert lørdag 27. august. Deltakelsen kunne vært betydelig bedre. Med bakgrunn i manglende deltakelse har styret diskutert om sommerfesten bør endres eller avvikles. Det inviteres til diskusjon rundt sommerfesten på beboermøtet som holdes etter avslutning av generalforsamlingen. Har du lyst til å delta i planlegging og gjennomføring av festen, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt med Leikny Hausken Holm.

Gjennom hele sommeren var det fast plasserte griller på Solplassen som noen beboere benyttet. Dette synes styret er svært hyggelig, og håper at flere vil delta på slike uformelle, sosiale sammenkomster den kommende sommeren.

Styret har også arrangert vår tradisjonelle julegranstenning i forbindelse med adventstiden. Beboere ble invitert til gløgg- og pepperkaker. Det ble spilt julesanger, og julegranen ble tent til full applaus. Og tradisjonen tro, kom den populære Jordal-nissen med en "Jordal-pose" til borettslagets yngste beboere.

### Uteområdene

Jordal borettslag er et grønt og fint område med trær og busker. Avveiningen mellom grøntanlegg og gode lys- og solforhold i leilighetene kan være vanskelig. I 2011 ble det ikke gjennomført vedlikeholdsbeskjæring av trærne. Dette skyldtes en snørrik vinter og at våren kom som «julekvelden på kjerringa». Vi vil i 2012 følge opp beskjæringen for å holde trærne "stramme" i høyde og bredde.

Områdets størrelse tatt i betraktning (ca 12 mål), er det ikke mulig for vaktmester å klare alt i løpet av sommeren, slik at det er en god hjelp i beboeres innsats på dugnadene våre.

### Vedlikehold/utbedringer

I 2011 har arbeidet med asfalteringsarbeider og oppretting av kansten fortsatt. Det gjenstår nå et område ved hus 4 (Totengata 6-8-10). Dette vil bli utført i 2012.

Bepantningen langs naboskillet i Odalsgata hadde kommet helt ut av kontroll. Det ble bestemt å fjerne alt og opparbeide området som plen. Det ble også utført planering og oppfylling av området bak søppelskuret ved Hedmarksgata 12. Vi har nå fått et stort lyst område som er betydelig lettere og vedlikeholde.

Ved hovedlekeplassen ble det utført noe rivingsarbeid og opparbeiding av et nytt lekeområde. Dette området skal i samarbeid med Munik barnehage i 2012 belegges med støtmatter og montering av lekeapparater.

Det ble fjernet en sandkasse foran Solørgata 5. Området ble opparbeidet som en plass belagt med heller. Styret ønsker å plassere benker etc. slik at plassen kan bli et samlingspunkt for de nærmeste oppgangene. Har du innspill til «møblering» ta kontakt med styret.

Alle balkonger ble kontrollert for betongskader med nedhugging av løs betong. Denne kontrollen vil også bli utført i 2012. Styret er klar over at det ikke ser fint ut med disse lurvete betongkantene. Balkonggulvene er helt trygge å bruke. Borettslaget vil senere måtte utføre et større vedlikeholdsarbeid på balkonggulvene. Styret arbeider med omfang og prisinnhenting for dette arbeidet.

### Garasjer

Det var planlagt utskifting av låssystemet i 2011. Underveis bestemte styret seg for også å bytte låser på alle oppgangsdører. Dette vil skje i løpet av våren 2012.

### Intern-kontroll og oppfølging av teknisk kontroll

Driftsassistent og vaktmester gjennomfører årlig de kontroller som er pålagt oss. Den tekniske kontroll av leiligheter vil fortsette i 2012.

Borettslaget har avtale med firmaet Anticimex as. Firmaet sørger for utsetting av åtekasser for bekjempelse av rotter. De sprøyter også mot maur og kontrollerer ved mistanke om skadedyr i leiligheter og fellesområder. I 2011 har det ikke vært meldt om tilfeller av skadedyr.

I forbindelse med teknisk kontroll, bytting av håndslukkere og lignende der det er behov for å komme inn i leilighetene, ønsker VM og DA et bedre samarbeid, slik at det i framtiden ikke må brukes så mye tid på beboere som ikke følger opp avtaler.

### Ventilasjon

Styret må igjen minne om viktigheten av å opprettholde leilighetens ventilasjon. Dersom man ved ombygging av kjøkken og bad ikke sørger for at leilighetens ventilasjonssystem har samme virkemåte som det originale, vil det oppstå skader. For leiligheter med sentralt avsug vil endring av systemet også påføre øvrige beboere i oppgangen plager.

Skal du bygge om kjøkken eller bad, ta kontakt med driftsassistent eller vaktmester, for råd om hva slags ventilasjonssystem du kan velge. Borettslaget har også for salg til selvkost egnede kjøkkenhetter av flere typer.

### Renovasjon

I 2011 har søppeltømmingen fungert bra. Framdeles har vi problemer med at beboere kaster "feil" søppel i beholderne, samt setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører nødvendige arbeidsoppgaver for vaktmesteren vår. Det er ofte slik at de fremste beholderne er overfylt mens de som befinner seg lengre inn i skuret er tomme. Dette skulle være nødvendig.

Når det gjelder beboere som urettmessig fyller opp søppelskur og fellesområder med større ting som møbler, pc-er etc., og som det er beboernes eget ansvar å kvitte seg med, har vaktmester fått i oppdrag å kreve inn egenbetaling for dette. På forhånd kan beboerne imidlertid gjøre avtaler med vaktmester slik at vi unngår "flyttelass" i søppelskurene. Vi har også henger til utlån slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering f. eks på Brobekk. I 2011 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnad og i oktober måned. Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester.

### Trafikk og parkeringsforhold

Q PARK har hatt ansvar for daglig kontroll av kjøring og parkering inne i borettslaget. Q PARK sa opp avtalen i oktober 2011. Styret har arbeidet med å skaffe en ny samarbeidspartner. Det er inngått avtale med firmaet EUROPARK. EUROPARK vil starte kontroll av området 15. februar 2012.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesning av større varer/gjenstander og lignende, kan bilen kun stå i 10 min! Det vil gis parkeringsgebyr dersom bilen står utover den tiden! Ved eventuell nødvendig parkering i borettslaget, må man henvende seg til vaktmester for å få tillatelse.

Ifølge Husordensreglenes § 8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. Styret ber alle som har bil og alle som bestiller taxi om å vurdere om det virkelig er nødvendig å kjøre inn på det bilfrie området. Jordal borettslag skal være et bilfritt sted, der barn og voksne skal kunne bevege seg uten å tenke for mye på trafikk. Det går ikke i dag! Videre - når det gjelder nødvendig kjøring på området – oppfordrer vi alle til å senke farten ytterligere. Det er bare flaks at barn som sykler og løper ikke har blitt kjørt ned av biler som kommer altfor fort.

### Naboskap, trappevask og støy

Etter styrets mening er det svært hyggelig å bo i Jordal borettslag. Det siste året har det vært lite klager på nabostøy og dårlig vask, noe som kan tyde på at dere også trives godt i borettslaget. Noe klager har det allikevel vært; bl.a. på beboeres rutiner ved låsing av oppgangsdører og garasjer. Vi må alle være mer oppmerksom på at det lukkes og låses på forsvarlig måte slik at ikke uvedkommende har adgang. Dette er alles ansvar!

Trappevask utføres ukentlig av firmaet Trappevask as. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn. Det har kommet noen klager på utført vask, men dette har bedret seg etter at styret har vært i kontakt med renholdsbyrået.

Når det gjelder klager på husbråk og støy, sender styret brev til den klagen gjelder som fast prosedyre. Disse får så anledning til å uttale seg. Vi vil imidlertid påpeke at det enkleste er å ta opp problemet direkte med sine naboer.

Vi oppfordrer alle beboere i borettslaget til å ta hensyn når det gjelder all type støy: Vi har alle naboer som bor ganske tett innpå oss. For eksempel ved oppussing/ombygging er det også viktig å ta hensyn til hvilke tider det utføres støyende arbeid. Til tross for at alle har forståelse for at jobben må bli gjort, er det stadig *noen* som gjør nettopp slikt arbeid i borettslaget og da vil disse jobbene til sammen utgjøre mye støy for naboer.

Styret minner imidlertid alle om Husordensreglenes bestemmelser, og understreker at det er svært alvorlig gjentatte ganger å bryte disse reglene.

### Fellesvaskeriet

Polletter kjøpes som før av vaktmester.

### Diverse

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen (Gro Eriksen og Anne Kaldeng) som arbeider for å gi Jordal borettslag et godt og driftig styre.

### Rutiner/oppfølging av skilt ringetablå og postkasser

Vi minner også om at det skal være skilt på ringetablå og postkasser. Du finner bestillingsskjema i Blåboka. Du får hjelp av vaktmester til å montere skilt på ringetablået.

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

Med utgangspunkt i skriftlige og muntlige naboklager, samt rapporter fra vaktmester gjennom året, henstiller vi til alle beboere om å ta hensyn når det gjelder, støy ute og inne, plassering av gjenstander i fellesområder og i oppganger.

La oss sammen gjøre Jordal borettslag til et enda hyggeligere sted å bo!

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**

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 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 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 2011 var totalt kr 9 385 052.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 5 184 369 og er kr 426 631 lavere enn budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 693 269 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2011 ble det ekstraordinært innbetalt kr 982 176 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 711 093.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 2 517 388.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **BUDSJETT FOR 2012**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter et normalt driftsår til borettslaget.

### **Kommunale avgifter**

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

### **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 2011.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 5 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har et lån i Husbanken til flytende rente. Gjenstående løpetid på lånet er fem år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)**

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd  
Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000  
3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000  
3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

**Forretningsførerhonoraret**

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

**Felleskostnader**

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1. januar 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.03.2012

Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Kjell Johansen /s/

Ivar Kvistum /s/

Arne Torp /s/

Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag, som viser et overskudd på kr 4 693 269. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Jordal Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2012

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor



## 509 JORDAL BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 894 361</b>	<b>1 754 983</b>	<b>1 894 361</b>	<b>2 517 388</b>
<b>B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Årets resultat (se resultatregnskap)		4 693 269	4 763 039	3 466 246	3 055 019
Tilbakeføring av avskrivning	15	70 735	75 147	0	70 000
Fradrag kjøpesum anleggsmidler	15	0	-23 735	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 158 801	-3 252 065	0	-3 151 427
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-982 176	-1 423 009	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>623 027</b>	<b>139 377</b>	<b>3 466 246</b>	<b>-26 408</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 517 388</b>	<b>1 894 361</b>	<b>5 360 607</b>	<b>2 490 980</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 000 680	3 371 656		
Kortsiktig gjeld		-1 483 292	-1 477 296		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 517 388</b>	<b>1 894 361</b>		

## 509 - JORDAL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 721 844	3 874 787	3 769 455	3 617 076
Innkrevde felleskostnader	2	5 532 501	5 040 213	5 542 791	5 822 052
Andre inntekter	3	130 707	431	0	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 385 052</b>	<b>8 915 431</b>	<b>9 312 246</b>	<b>9 464 128</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-727 542	-719 138	-730 000	-750 000
Styre honorar	5	-75 000	-73 421	-75 000	-80 000
Avskrivninger	15	-70 735	-75 147	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 250	-6 000	-6 000
Forretningsfører honorar		-115 408	-115 408	-116 000	-120 000
Konsulent honorar	7	-29 378	-22 415	-25 000	-25 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-801 535	-652 314	-1 000 000	-1 269 000
Forsikringer		-360 755	-362 595	-370 000	-407 000
Kommunale avgifter	9	-1 262 144	-1 098 007	-1 253 000	-1 316 800
Energi/ fyring	10	-900 818	-976 563	-1 100 000	-1 000 000
Kabel- / TV-anlegg		-296 855	-280 126	-285 000	-305 760
Andre driftskostnader	11	-507 949	-588 426	-550 000	-566 662
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 184 369</b>	<b>-4 999 809</b>	<b>-5 611 000</b>	<b>-5 952 222</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 200 683</b>	<b>3 915 622</b>	<b>3 701 246</b>	<b>3 511 906</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		982 176	1 423 009	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 182 859</b>	<b>5 338 631</b>	<b>3 701 246</b>	<b>3 511 906</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	73 572	49 154	45 000	70 000
Finanskostnader	13	-563 162	-624 747	-280 000	-456 887
<b>RES. FINANSINNEKTER/-KOSTNADER</b>		<b>-489 590</b>	<b>-575 593</b>	<b>-235 000</b>	<b>-386 887</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 693 269</b>	<b>4 763 039</b>	<b>3 466 246</b>	<b>3 055 019</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 693 269	4 763 039		

**BALANSE****EIENDELER**

	Note	2011	2010
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Varige driftsmidler	15	218 990	289 725
Aksjer og andeler	16	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 399 090</b>	<b>107 469 825</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	17	570 560	511 618
Driftskonto i OBOS		106 127	837 957
Innestående bank		302 286	273 652
Sparekonto i OBOS		3 021 707	1 748 429
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 000 680</b>	<b>3 371 656</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 399 770</b>	<b>110 841 481</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital		46 529 179	41 835 910
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 544 679</b>	<b>41 851 410</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	17 602 299	21 743 276
Borettsinnskudd	20	45 769 500	45 769 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>63 371 799</b>	<b>67 512 776</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		448 491	400 534
Skyldig offentlig myndigheter	21	50 456	41 374
Påløpne renter		128 837	157 778
Påløpne avdrag		782 689	796 454
Annen kortsiktig gjeld	22	72 819	81 157
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 483 292</b>	<b>1 477 296</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 399 770</b>	<b>110 841 481</b>
Pantstillelse	23	107 819 500	107 819 500
Garantiansvar		0	0

Oslo 13. mars 2012  
Styret for Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Kjell Johansen /s/

Ivar Kvistum /s/

Arne Torp /s/

Hans Jacob Opsahl /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 som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 857 096
Parkeringsleie	15 720
Garasjeleie	110 760
Lokaler	216 225
Framleietillegg	73 200
Trappevask	251 100
Strøm lokaler	8 400
Regulering kapitalkostnader (IN)	-19 294
Kapitalkostnader (IN)	3 741 138
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 721 844
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 532 501</b>

**NOTE 3: ANDRE INNTEKTER**

Avregning Jordal Sameie 2011	82 385
Avregning Jordal Sameie 2010	20 507
Diverse	27 815
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>130 707</b>

**NOTE 4: PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-516 775
Overtid	-20 874
Påløpne feriepenger	-64 518
Arbeidsgiveravgift	-98 208
Pensjonskostnader	-10 218
AFP - pensjon	-9 381
Yrkesskadeforsikring	-2 208
Arbeidsklær	-5 360
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-727 542</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,34 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE 5: STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011 og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og møtemat for kr 15 671 jfr. note 11.

**NOTE 6: REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

**NOTE 7: KONSULENTHONORAR**

OBOS	-3 448
OBOS Prosjekt AS	-10 510
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 868
Andre konsulenthonorarer	-1 552
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 378</b>

**NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Div andre arbeider – Oslo Vei, oppsettelse av ny lekeplass m.m	-444 491
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-444 491</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-171 485
Drift/vedlikehold VVS	-43 927
Drift/vedlikehold elektro	-12 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 506
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 494
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 050
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 672
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 302
Kostnader dugnader	-2 498
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-801 535</b>

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

**NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-613 569
Renovasjonsavgift	-648 575
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 262 144</b>

**NOTE 10: ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-900 818
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-900 818</b>

**NOTE 11: ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-56 408
Diverse leiekostnader/leasing	-5 083
Verktøy og redskaper	-3 755
Telefon-/kontormaskiner	-7 623
Driftsmateriell	-6 371
Lyspærer og sikringer	-7 641
Renhold ved firmaer	-253 528
Andre fremmede tjenester	-26 241
Kontor- og datarekvisita	-20 792
Trykksaker	-2 067
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 671
Andre kontorkostnader	-8 223
Telefon/bredbånd	-18 424
Porto	-17 570
Drivstoff biler, maskiner osv	-3 060
Vedlikehold biler/maskiner osv	-10 560
Forsikringer, avgifter biler	-7 982
Bank- og kortgebyr	-1 714
Velferdskostnader	-25 102
Konstaterte tap	-7 384
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-507 949</b>

**NOTE 12: FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 046
Renter av sparekonto i OBOS	71 707
Renter av konto i DNB	819
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>73 572</b>

**NOTE13: FINAKSKOSTNADER**

Renter, lån i Husbanken	-562 984
Gebyr, lån i Husbanken	-60
Renter leverandørgjeld	-118
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-563 162</b>

**NOTE 14: BYGNINGER**

Tilgang 1988	97 629 621
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>97 629 621</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.232/bnr.216 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 3036. Bygningene er ikke avskrevet, men styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE 15: VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost		
Kostpris	33 250	
Avskrevet tidligere	-14 250	
Avskrevet i år	-4 750	
		14 250
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	55 920	
Avskrevet tidligere	-55 919	
		1
PC med printer		
Avgang 1900	-2	
Tilgang 1995	17 843	
Tilgang 1998	24 474	
Avskrevet tidligere	-42 315	
		0
Tilhenger nr.2		
Kostpris	23 735	
Avskrevet tidligere	-3 391	
Avskrevet i år	-3 391	
		16 953
Tilhenger		
Tilgang 1994	15 700	
Avskrevet tidligere	-15 699	
		1
Traktor nr. 1		
Avgang 1900	-1	
Tilgang 1987	272 160	
Avskrevet tidligere	-272 159	
		0

Traktor nr. 2		
Kostpris	412 069	
Avskrevet tidligere	-176 601	
Avskrevet i år	-58 867	
		176 601
Tørketrommel		
Kostpris	26 091	
Avskrevet tidligere	-11 181	
Avskrevet i år	-3 727	
		11 183
Vaskemaskin		
Tilgang 2004	30 876	
Avskrevet tidligere	-30 875	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>218 990</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-70 735</b>

**NOTE 16: AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE 17: KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 236
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 092
Avregning, Strømsveien 24 AS	122 434
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	441 798
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>570 560</b>

**NOTE 18: ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	43 556 930
Egenkapital fra IN tidligere	3 301 354
Egenkapital fra IN 2011	982 176
Reduksjon EK fra IN	-1 295 781
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>46 544 679</b>

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



**NOTE 19: PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 2,80 %, løpetid 5 år

Opprinnelig, 2009

-29 140 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

4 095 371

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

3 423 785

Nedbetalt tidligere, IN

3 301 354

Nedbetalt i år, IN

982 176

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-17 337 314**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

**NOTE 20: BORETTSSINNSKUD**

Opprinnelig 1988

-45 069 600

Øket 1989

-476 000

Øket 1997

-223 900

---

**SUM BORETTSSINNSKUDD****-45 769 500****NOTE 21: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-25 313

Skyldig arbeidsgiveravgift

-25 143

---

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-50 456****NOTE 22: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-64 518

Midlertidig deposita

-3 900

STR24

-4 401

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-72 819****NOTE 23: PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 66 359 548 sikret ved pant. Eiendommen som er stilet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr 107 108 000

## **FORSLAG**

### **Forslagsstiller Hans Kristian Eide**

1. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler eller mopeder inne på borettslagets eiendom.

Styrets opplyser: I husordensreglenes § 8 *Parkering og parkeringsforhold* står det i dag *"Parkering er ikke tillatt i borettslagets uteområde. Beboere som ikke har fast parkeringsplass må benytte offentlig gategrunn. Vis hensyn til våre naboer når du parkerer."*

Praksis har vært at parkering av mopeder og motorsykler har vært akseptert. Styret er klar over at dette er i strid med gjeldende husordensregler og støtter forslagstiller.

#### **Vedtak:**

2. Enkeltbeboere har ingen makt i avgjørelsen av hvordan vårt felles naturområde skal forvaltes.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at ingen enkeltbeboere har anledning til å avgjøre hvordan borettslagets fellesområde skal forvaltes da dette bestemmes av styret og generalforsamlingen i henhold til borettslagets vedtekter.

#### **Vedtak:**

3. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy med bensintank på sykkelrommet eller i kjellerbodene.

Styret innstilling: I borettslagets husordensregler § 2 *alminnelige ordensregler*, tilføyes forslagstillers tekst.

#### **Vedtak:**

4. Det ER tillatt å parkere rullatorer på sykkelrommet.

Styrets innstilling: Styret er av den klare oppfatning at dette ikke er nødvendig å nedfelle i husordensreglene.

#### **Vedtak:**

5. Det er ikke lov å male borettslagets eiendom, som blomsterkasser, bord lekeplass etc. uten et ønske fra borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at ingen enkeltbeboere har anledning til

å avgjøre hvordan borettslagets fellesområde skal forvaltes, vedlikeholdes da dette bestemmes av styret og generalforsamlingen i henhold til borettslagets vedtekter.

**Vedtak:**

**Forslagsstiller Siri Rutlin**

6. Oppgradering / vedlikehold av balkonger og inngangspartier

a) Vi mener at balkonger og inngangsparti må rehabiliteres. Flere steder kan man se inn til armeringen på balkongene da muren rundt har falt ut. Dette er lite pent. Inngangspartier og vinduskarmer i oppgang er også veldig slitt, karmer rundt inngangsdørene likeså. Veggene bør males. Vi håper at det kan fattes vedtak om vedlikehold av dette.

Styrets innstilling: Styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan i 2009. Av denne framgår det at balkonggulvene må rehabiliteres. Driftsass. og vaktmester utfører årlig inspeksjoner av balkonggulvene i borettslaget. Styret anbefaler at balkongene ikke rehabiliteres i kommende regnskapsår.

Styret anbefaler også at maling/oppussing av vinduskarmer, vegger og dører i oppgangene ikke utføres dette regnskapsår.

**Vedtak:**

b) Postkassene her i Hedmarksgata 14 er ganske herpet, flere ser ut som om de holder på å dette helt fra hverandre. Kan dette fikses?

Styret innstilling: Det er ikke avsatt midler i årets budsjett til utskifting av postkasser i borettslaget.

**Vedtak:**

7. Lekeplass/uteområder

Lekeplassene i borettslaget er også veldig slitt, kan de også få noen malingstrøk/vedlikehold? Uteområdet ved grillen kunne også oppgraderes, både benker og bord er nedslitt.

Styrets opplyser: Hovedlekeplassen ble delvis oppgradert i 2011 og skal ferdigstilles i 2012 med et nytt lekeapparat og støtmatter. Det er satt av midler i årets budsjett til oppgradering av utemøbler.

**Vedtak:**

8. Uteplass til de som bor i 1. etg.

Er det noen regler for utseende/vedlikehold av uteplassene i 1. etasje? Flere steder har man valgt ganske ulike løsninger, noen er velholdte mens andre er veldig slitt.

Styrets opplyser: Borettslaget har ansvar for grunnkonstruksjonen. Gjerdefrontene er den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar. Kravet er at hver rekke skal ha samme farge. Denne saken vil styret ta opp på beboermøte som avholdes etter generalforsamling.

**Vedtak:**



Oslo, 11.03.2012

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Valgkomite Gro Eriksen  
Valgkomite Anne Kaldeng

Totengata 10, 0658 Oslo  
Totengata 6, 0658 Oslo