

## Til andelseierne i Jordal Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Jordal Borettslag  
avholdes Mandag 26 mai 2014 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 2013**

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## **3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forsalg om etablering av fartdumper

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 03.04.2014  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Kjell Johansen /s/

Anne Kaldeng /s/

Arne Torp /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Kjell Johansen	Totengata 7
Styremedlem	Anne Kaldeng	Totengata 6
Styremedlem	Arne Torp	Totengata 9
Varamedlem	Bjarne Dyrøy	Totengt 11 D
Varamedlem	Hans Kristian Eide	Totengata 9
Varamedlem	Gro Eriksen	Totengata 10
Varamedlem	Charlotte Grønvold Hansen	Totengata 5
Varamedlem	Ingrid Leipsland	Totengata 13

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Leikny Hausken Holm		Solørgata 1
Varadelegert		
Hans Jacob Opsahl		Totengata 4
Valgkomiteen		
Anders Halden		Totengata 16
Ivar Kvistum		Totengata 5

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

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

#### Adresse:

Totengt 2-16  
 Totengt 5-15  
 Hedmarksgt 12-14  
 Solørgt 1-9

#### Gårds- og bruksnummer :

232        216    298

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1988 er på 12 550 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget 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 2 ansatte, vaktmester i 100% stilling og driftsassistent i 33,8% stilling. Styreleder gjennomfører medarbeidersamtaler med vaktmester, arbeidsmiljøet oppfattes som godt. Vi har ikke hatt skader eller ulykker i 2013. Styreleder har også regelmessige samtaler med driftsassistent vedrørende borettslagets drift.

Det har ikke vært registrert noen skader/ulykker i løpet av 2013.

### **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.

### **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 2014 regnet med den generelle prisstigningen. Det er også vært nødvendig å ta hensyn til kommende større vedlikehold. Styret anser det fornuftig å bygge opp et vedlikeholdsfond for disse oppgaver. Grunnleia steg med 3,0 % - per mnd. fra 1. januar 2013. Trappevask steg med kr. 5,- til kr. 155,- per mnd.

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

Borettslagets forsikringspremie hos Hammersborg forsikring, er økt med 10 % fra 2014.

Garasjeleien dekker som tenkt utgifter vedrørende drift av garasjelegget.

### **Vaktmester og driftsassistent**

Navasuthan Selvanathan er ansatt som vaktmester i borettslaget. Vi er glad for innsatsen han gjør og det er godt for borettslaget å ha en tilstedeværende, flink og blid vaktmester. Jan Aage Berntsen var engasjert som vikar i vaktmesters ferie med en arbeidstid på inntil 10 timer per uke.

Vaktmesterkontoret finner du i vaskeriet i Toteng. 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 lypærer 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 2013 som i tidligere år, hovedsakelig benyttet rundskriv og oppslag for å informere beboere om saker av felles interesse.

Vi har E-postadresser til mange andelseiere og beboere. Disse får også informasjon per E-post. For den som enda ikke har registrert E-postadresse, og ønsker informasjon fra borettslaget, send en melding til [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com)

Det er også viktig at du melder fra om endring i din e-postadresse.

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

DA har ansvar for å drive borettslagets hjemmesider. DA tar gjerne imot innspill om temaer som savnes, eller som kan gjøre hjemmesiden bedre.

### **Aktiviteter og arrangementer**

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Dugnaden ble avholdt lørdag 11. mai, og det var mange av beboerne som stilte opp til felles innsats. Også i 2013 ble det trukket ut 1 måneds gratis husleie (grunnleie) blant deltakerne. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

Sommerfesten ble arrangert lørdag 24. august. Styret inviterte til diskusjon rundt sommerfesten på beboermøtet etter ordinær generalforsamling. Styret ønsket ikke lenger å stå som arrangør av festen og ba om forslag til arrangementet.

Beboermøtet ønsket å opprettholde tradisjonen med sommerfest og foreslo en festkomite med ansvar for gjennomføringen.

Inger Myrvang og Charlotte G. Hansen påtok seg ansvaret som festkomite.

Anne Kaldeng fortsatte som styrets representant i komiteen.

Festen ble gjennomført med et eget opplegg for barna. Det ble et vellykket arrangement.

Dette hadde stor deltakelse og var meget populært.

En stor takk til festkomiteen for en godt gjennomført sommerfest.

I skrivende stund er det uklart om det blir arrangert sommerfest i 2014.

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. Ved beskjæringen i 2013 ble det bestemt og fjerne noen trær. Ved Totengata 7 ble det fjernet et tre som skapte problemer for takflaten. På lekeplassen ble det fjernet et tre på grunn av fare for velting. Det ble også utført kraftig beskjæring av trær rundt parkeringsplassen ved Hedmarksgata 12.

I 2014 vil målet for beskjæringen fremdeles være 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 2013 er alle søppelskur og gjerder malt. Arbeidet ble utført av Gro Eriksen på timelønn. Styret er godt fornøyd, både med arbeidet og kostnaden.

Borettslaget engasjerte firmaet Gravco as til å høytrykkspyte alle avløpsledninger fra leilighetene. Det ble oppdaget noen mangler underveis. Den det gjelder har fått pålegg om utbedringer.

Det ble også avholdt anbudsinnhenting på maling av oppganger, utskifting av dørtelefoner og kontroll av alle takflater. Firmaet Malermestrene as vant anbudet på maling av oppganger. Arbeidet startet i januar 2014.

Firmaet automatikkservice as vant anbudet på utskifting av dørtelefoner. Dette arbeidet startet i februar 2014.

Firmaet Blikkenslager Drogseth vant anbudet på kontroll av tak og beslag. Dette arbeidet startet i desember 2013 og vil fortsette når tak og renner er fri for sne i 2014.

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

Denne kontrollen vil også bli utført i 2014. 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 og vil legge fram en rehabiliteringsplan på generalforsamlingen. Opprinnelig var planen å legge fram dette på generalforsamlingen i 2014. Dette må utsettes til 2015

### **Garasjer**

I 2013 fikk vi løst problemet med fjernåpnere til garasjen. Alle som ønsket det kunne bytte ut den gamle fjernåpneren til en gunstig pris ved innlevering av den gamle.

### **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 2014.

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 2013 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 2013 har søppeltømmingen fungert bra. Fremdeles har vi problemer med at beboere kaster "feil" søppel i beholderne, samt setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører nødvendige arbeidsoppgaver for vaktmesteren vår. Det er ofte slik at de fremste beholderne er overfylt mens de som befinner seg lengre inn i skuret er tomme. Dette skulle være unødvendig.

Vi har i 2013 fremdeles et problem med fremmede som kommer og roter igjennom søppelbeholderne. Poser rives opp og ofte kastes avfallet på gulvet i skurene.

Når det gjelder beboere som urettmessig fyller opp søppelskur og fellesområder med større ting som møbler, pc-er etc., og som det er beboernes eget ansvar å kvitte seg med, har vaktmester fått i oppdrag å kreve inn egenbetaling for dette. Grunnen til dette er at det medfører ekstra kostnader ved tømming av tilhenger. Anslagsvis utgjør dette 8 turer i året.

På forhånd kan beboerne imidlertid gjøre avtaler med vaktmester slik at vi unngår "flyttelass" i søppelskurvene. Vi har også henger til utlån slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering f. eks på Brobekk. I 2013 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**

Det ble inngått avtale med firmaet EUROPARK som startet med kontroll av området våren 2012. Etter en del innkjøringsproblemer har kontrollen fungert godt 2013.

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

Ifølge Husordensreglenes §8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. 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.

### **Diverse**

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen (Anders Halden og Ivar Kvistum) som arbeider for å gi Jordal borettslag et godt og driftig styre.

Rutiner/oppfølging av skilt ringetablå og postkasser:

Vi minner også om at det skal være skilt på ringetablå og postkasser. Du finner bestillingsskjema i Blåboka. Etter utskifting av dørtelefoner vil vaktmester selv produsere skilt til 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!

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 9 412 817,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler og ventilasjonsmateriell.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 5 124 844,-.

### Resultat

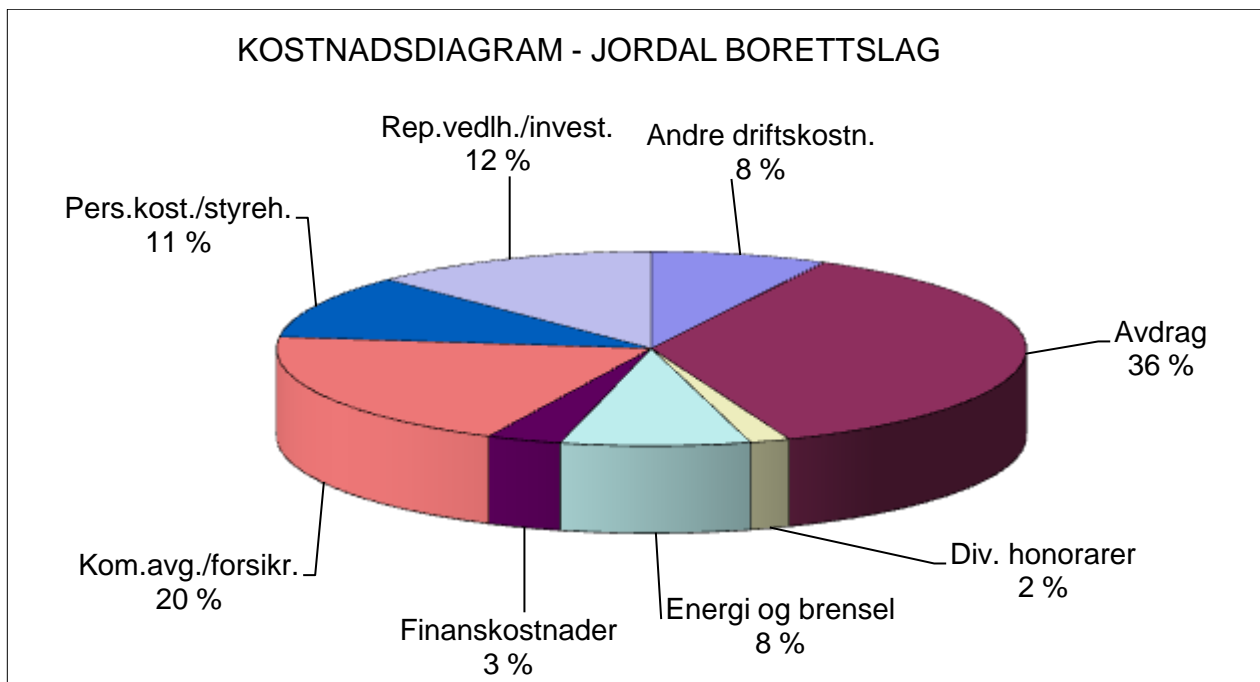
Årets resultat på kr 4 454 574,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Dette er et resultat før avdrag på lån er trukket. Det faktiske resultat etter trekk av avdrag er kr: 1 098 507,-

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2013 ble det innbetalt kr 335 960,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 3 890 099,-.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til større vedlikehold og rehabilitering.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

### **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 2013.

### **Forsikring**

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### **Lån**

Borettslaget har lån i Husbanken til en flytende rente på 2,48 % pr 26.03.14. Gjenværende løpetid på lånet er 3 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)**

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
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

### **Forretningsførerhonorar**

Det har vært en økning i forretningsførerhonoraret på 3 %.

### **Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Driften i 2014 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene utover det som allerede er blitt varslet med økning i felleskostnader på 3 % og trappevask økte med kr 5,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 03.04.2014  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Kjell Johansen /s/

Anne Kaldeng /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 4 454 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 Jordal Borettslag per 31. desember 2013, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/

*Statsautorisert revisor*

## 509 JORDAL BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 791 592</b>	<b>2 517 388</b>	<b>2 791 592</b>	<b>3 890 099</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 454 574	3 958 893	3 194 304	3 086 505
Tilbakeføring av avskrivning	14	70 736	70 735	75 000	75 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 090 843	-3 136 964	-3 129 082	-3 114 603
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-335 960	-618 460	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 098 507</b>	<b>274 204</b>	<b>140 222</b>	<b>46 902</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 890 099</b>	<b>2 791 592</b>	<b>2 931 814</b>	<b>3 937 002</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 390 437	4 318 045		
Kortsiktig gjeld		-1 500 338	-1 526 453		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 890 099</b>	<b>2 791 592</b>		

## 509 - JORDAL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 363 546	3 505 195	3 427 872	3 330 624
Innkrevde felleskostnader	2	6 014 232	5 815 983	6 033 432	6 210 681
Andre inntekter	3	35 039	59 699	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 412 817</b>	<b>9 380 877</b>	<b>9 461 304</b>	<b>9 541 305</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-826 187	-739 369	-776 500	-865 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-70 736	-70 735	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-118 872	-118 872	-125 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-20 410	-22 007	-15 000	-15 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-693 279	-1 644 363	-1 580 000	-1 612 000
Forsikringer		-401 662	-400 514	-440 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-1 276 040	-1 253 747	-1 300 000	-1 360 000
Energi/fyring		-692 918	-427 294	-750 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-362 127	-322 053	-335 000	-373 000
Andre driftskostnader	10	-545 488	-634 514	-556 000	-607 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 124 844</b>	<b>-5 749 843</b>	<b>-6 069 500</b>	<b>-6 314 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 287 973</b>	<b>3 631 034</b>	<b>3 391 804</b>	<b>3 226 505</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		335 960	618 460	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 623 933</b>	<b>4 249 494</b>	<b>3 391 804</b>	<b>3 226 505</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	104 128	81 331	83 500	78 000
Finanskostnader	12	-273 488	-371 931	-281 000	-218 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-169 359</b>	<b>-290 601</b>	<b>-197 500</b>	<b>-140 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 454 574</b>	<b>3 958 893</b>	<b>3 194 304</b>	<b>3 086 505</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 454 574	3 958 893		

**509 - JORDAL BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	77 519	148 255
Aksjer og andeler	15	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 257 619</b>	<b>107 328 355</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		38 913	0
Kortsiktige fordringer	16	466 117	478 720
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 648 415	1 211 109
Innestående i bank		58 971	350 480
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		3 178 021	2 277 736
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 390 437</b>	<b>4 318 045</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 648 056</b>	<b>111 646 400</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital	17	54 942 646	50 488 072
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>54 958 146</b>	<b>50 503 572</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 420 072	13 846 875
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 189 572</b>	<b>59 616 375</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		544 254	555 879
Skyldig til offentlige myndigheter	20	46 634	46 439
Påløpne renter		58 918	74 344
Påløpne avdrag		770 187	779 608
Annen kortsiktig gjeld	21	80 345	70 183
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 500 338</b>	<b>1 526 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 648 056</b>	<b>111 646 400</b>



Pantstillelse	22	153 709 500	107 819 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2014  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Kjell Johansen /s/

Anne Kaldeng /s/

Arne Torp /s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	5 304 612
Parkeringsleie	21 170
Garasjeleie	127 800
Lokaler	216 900
Framleietillegg	76 800
Leie tidl.år	-13 200
Trappevask	279 000
Strøm lokaler	8 400
Reg.kapitalkostnader (IN)	-669
Kapitalkostnader (IN)	3 364 215
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 363 546
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 021 482</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-7 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 014 232</b>

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

Salg av nøkler og ventilasjonsmateriell	29 327
Avregning Strømsveien 24 AS	5 712
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35 039</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-588 692
Overtid	-28 209
Påløpne feriepenger	-74 028
Arbeidsgiveravgift	-110 793
Pensjonskostnader	-11 912
AFP-pensjon	-15 911
Yrkesskadeforsikring	-2 289
Refusjon sykepenger	9 149
Kantinekostnader	-311
Arbeidsklær	-3 192
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-826 187</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord/sommeravsl./styremiddag for kr 24 992,- jf. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

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

OBOS	-17 410
OBOS Prosjekt AS	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 410</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-109 554
Drift/vedlikehold VVS	-246 322
Drift/vedlikehold elektro	-23 853
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 099
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-273
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-11 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 393
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-6 347
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-693 279</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-708 710
Renovasjonsavgift	-567 330
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 276 040</b>

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

Lokalleie	-800
Container	-68 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 031
Verktøy og redskaper	-7 634
Driftsmateriell	-23 862
Lyspærer og sikringer	-1 418
Renhold ved firmaer	-264 593
Andre tjenester	-7 705
Kontor- og datarekvisita	-6 943
Trykksaker	-6 405
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 992
Andre kontorkostnader	-7 710
Telefon, annet	-14 021
Porto	-15 333
Drivstoff biler, maskiner osv	-8 832
Vedlikehold biler/maskiner osv	-12 386
Forsikringer, avgifter biler	-9 340
Reisekostnader	-30
Husleielotteri (dugnad)	-3 186
Bank- og kortgebyr	-1 820
Velferdskostnader	-22 052
Justert avregning strm 24	-1 581
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-545 488</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 719
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	100 285
Renter bank	125
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>104 128</b>

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

Renter, lån i Husbanken	-272 643
Gebyr, lån i Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-414
Andre rentekostnader	-370
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-273 488</b>

**NOTE: 13****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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost			
Kostpris	33 250		
Avskrevet tidligere	-23 750		
Avskrevet i år	-4 750		
			4 750
Feie/sugemaskin			
Tilgang 1990	55 920		
Avskrevet tidligere	-55 919		
			1
Tilhenger nr.2			
Kostpris	23 735		
Avskrevet tidligere	-10 173		
Avskrevet i år	-3 391		
			10 171
Tilhenger			
Tilgang 1994	15 700		
Avskrevet tidligere	-15 699		
Avskrevet i år	-1		
			0
Traktor nr. 2			
Kostpris	412 069		
Avskrevet tidligere	-294 335		
Avskrevet i år	-58 867		
			58 867
Tørketrommel			
Kostpris	26 091		
Avskrevet tidligere	-18 635		
Avskrevet i år	-3 727		
			3 729
Vaskemaskin			
Tilgang 2004	30 876		
Avskrevet tidligere	-30 875		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>77 519</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-70 736</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

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

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 281
Skattetrekk overført OBOS	6 519
Avregning Strømsveien 24 AS	5 712
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	446 605
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>466 117</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	52 659 168
Egenkapital fra IN tidligere	4 901 990
Egenkapital fra IN 2013	335 960
Reduksjon EK fra IN	-2 954 472
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>54 942 646</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: 18****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken	
Renter 31.12.13: 2,09%, løpetid 8 år	
Opprinnelig, 2009	-29 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 391 135
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 090 843
Nedbetalt tidligere, IN	4 901 990
Nedbetalt i år, IN	335 960
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-10 420 072</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

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

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000
Øket 1997	-223 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-45 769 500</b>

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

Forskuddstrekk	-21 135
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 499
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-46 634</b>

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

Feriepenger	-74 028
Midlertidig deposita	-3 900
Avregningskonto	-2 417
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-80 345</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	45 769 500
Pantelån:	10 420 072
Påløpne avdrag:	770 187
Beregnete IN forpliktelser:	2 283 478
<b>TOTALT</b>	<b>59 243 237</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	97 629 621
Tomt:	9 550 379
<b>TOTALT</b>	<b>107 180 000</b>



## A) Forsalg om etablering av fartdumper:

Jeg vil med dette fremme et forslag til ordinær generalforsamling.

Da jeg ofte opplever biler som kjører (alt for) fort inne på borettslagets område (dvs gangveiene), vil jeg foreslå at det igangsettes et arbeid for å få etablert fartdumper eller andre hindringer som gjør det umulig å kjøre raskere enn gangfart på steder med stor risiko for ulykker.

Jeg har forstått at dette har vært foreslått overfor styret tidligere, men at det da ble nedstemt fordi etablering av fartdumper kunne bli tolket som at det var tillatt å kjøre på området. For meg fremstår dette som et svakt argument da jeg har vanskelig for å tro at vi vil oppleve økt trafikk grunnet fartdumper. Videre er det mitt inntrykk at bilistene som kjører for fort ikke er personer som bor i borettslaget, men som derimot er på besøk her eller har andre ærender i borettslaget (drosjer, søppelbiler, håndverkere, osv).

Jeg vil tro at alle som har barn i borettslaget er enige om at uteområdene er en av de største fordelene med å bo her. Etablering av fartdumper vil gjøre det enda tryggere for både barn og voksne å ferdes her. Kostnadene for forslaget er minimale (det selges blant annet noen i metall til under 3000 kr per stykk inkl mva) sett opp mot konsekvensene av en eventuell ulykke.

Hvor fartsdumpene bør plasseres kan bestemmes av styret, men det er spesielt viktig at det blir på alle tre sidene av Muniks lekeplass slik at bilistene tvinges til gangfart når denne passerer.

Forslagstiller:  
Kjetil Storeide  
Totengata 11

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget dersom det kan brukes mobile dempere.  
DA finner frem til aktuelle produkter til møtet den 3. april

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

Leikny Holm Solør gt 1

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hans Jacob Opsahl Toten gt 4

Arne Torp Toten gt 9

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne Kaldeng Toten gt 6

Kjell Johansen Toten gt 7

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Gri Eriksen Toten gt 10

2. Bjarne Dyrøy Toten gt 11

3. Hans Kristian Eide Toten gt 9

4. Marianne Brevik Toten gt 13

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ivar Kvistum Toten gt 5

Anders Halden Toten gt 16

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Leikny Holm Solør gt 1

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hans Jacob Opsahl Toten gt 4

Oslo, 26.02.14

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Anders Halden

Ivar Kvistum

## Orientering om borettslagets drift.

### Forsikring

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). Med kopi til jordalbo@gmail.com. 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 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 innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

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

**Telefoni og 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](http://www.obos.no).

**Kabel-TV**

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

**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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.