

Til andelseierne i Jordal Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 24. mai 2018 kl. 19:30 i Vålerenga Bydelshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom 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 Jordal Borettslag 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
Torsdag 24. mai 2018 kl. 19:30 i Vålerenga Bydelshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tinglysning av rett til gangatkomst over borettslagets eiendom
 - B) Nytt og lukket søppelsystem
 - C) Nytt søppelskur
- 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 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 15.03.2018
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/ Bjarne Dyrøy /s/

Marianne Brevig /s/ Hans Kristian Eide /s/ Hans Jacob Opsahl /s/

Protokoll fra ordinær generalforsamling blir sendt til alle med registrert e-postadresse. De uten registrert e-postadresse kan henvende seg til driftsassistent John Høgh Christiansen (tlf. 97 74 67 85).

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Marianne Brevig	Totengata 13
Styremedlem	Hans Kristian Eide	Totengata 9
Styremedlem	Bjarne Dyrøy	Totengata 11
Varamedlem	Hanne Lorimer Aamodt	Totengata 9
Varamedlem	Anne Kaldeng	Totengata 6
Varamedlem	Magnus Fossheim Karlsen	Totengata 6
Varamedlem	Gerd Moss	Totengata 2
Varamedlem	Jonas Howden Sjøvaag	Totengata 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Varadelegert

Bjarne Dyrøy Totengata 11

Valgkomiteen

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5

Arne Torp Totengata 9

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

Generelle opplysninger om Jordal Borettslag

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

Totengata 2 og 4-16
Hedmarksgata 12-14
Solørgata 1-9

Gårds- og bruksnummer:
232 216/298

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1988 er på 12 550 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Jordal Borettslag har 2 ansatte; vaktmester i 100 %-stilling og driftsassistent i 39,6 %-stilling. Vi har ikke hatt skader eller ulykker i 2017.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 ordinære styremøter, 1 ekstra styremøte, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte i 2017.

Det er også avholdt ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

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 2018 regnet med den generelle prisstigningen. Det er også vært nødvendig å ta hensyn til kommende større rehabilitering. Ekstraordinær generalforsamling vedtok å låne 29 millioner til finansiering av rehabilitering.

Fellesomkostningene vil øke fra 1. juli 2018. Økingen vil stå i forhold til den enkeltes andel av ny felles gjeld.

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 og sykefravær.

Vaktmester har vært sykemeldt i lange perioder.

Jan Berntsen er i tilsatt i 50% vikariat.

Vaktmesterkontoret finner du i underetasjen 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 15 timer per uke for å avlaste styret, bl.a. med oppfølging av vaktmester, oppfølging av utpekte, prioriterte oppgaver, samt 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 977 46 785 hele døgnet.

KOMMUNIKASJON

Styret har, i 2017 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

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 hatt ansvar for å drive borettslagets hjemmesider. Ansvaret for hjemmesiden overtatt av styremedlem Jonas Hovden Sjøvaag.

Jonas tar gjerne imot innspill om temaer som savnes, eller som kan gjøre hjemmesiden bedre.

AKTIVITETER OG ARRANGEMENTER

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Det ble arrangert dugnad lørdag 13. mai med god deltakelse. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

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 julegrantenning 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 2017 ble Atlas trefelling engasjert for beskjæring og vedlikehold av trærne. På grunn av mange år med mangelfull beskjæring er det laget en plan på hvordan trærne skal følges opp i årene som kommer.

Det ble opprettet en hagegruppe i 2017. Gruppen består av 1 styremedlem og interesserte beboere. Gruppen skal bistå styret med forslag og planer for uteområdet.

VEDLIKEHOLD/UTBEDRINGER

På ekstraordinær generalforsamling den 11. desember ble det vedtatt rehabilitering av tak og takvinduer. Arbeidet utføres av Henry Hansen & sønn. Prosjektet startet opp 15. januar 2018 og vil bli ferdigstilt første kvartal 2019.

Det ble også vedtatt utskifting av alle Nordan fasadevinduer. Arbeidet utføres av Vindu entreprenøren as. De første vinduer monteres i uke 7 og utskiftingen skal være ferdig i juli 2018.

Det ble også vedtatt at alle garasje og P-plasser skal forberedes for ladeboks. Borettslaget har søkt og fått innvilget tilskudd til arbeidet. Tilskuddet utgjør 20% av kostnadene.

INTERN-KONTROLL OG OPPFØLGING AV TEKNISK KONTROLL

Driftsassistent og vaktmester gjennomfører årlig de kontrollene som er pålagt oss. Den tekniske kontroll av leiligheter vil fortsette i 2018.

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 2017 har det ikke vært meldt om tilfeller av skadedyr.

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 driftsassistenten 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 2017 har søppeltømmingen fungert dårlig.

Etter en dårlig oppstart bedret henterutinene seg i februar 2017. Utover sommeren og høsten har vi igjen fått et problem med søppeltømmingen. Borettslaget skal ha tømming av restfraksjon 3 ganger per uke. Papir skal tømmes hver 7. dag. Borettslaget opplever at søppelet ofte ikke blir hentet. Vaktmester bruker mye tid på å ringe til REN å klage på manglende tømming.

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 unødvendige 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.

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 søppelskurene. Vi har også henger til utlån slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering f. eks på Brobekk. I 2017 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdagnad og i oktober måned.

Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester.

Styret minner om at det finnes en gjenbruksstasjon i Bøgata på Kampen. Her kan du bli kvitt det meste av problemavfallet, attpåtil i gangavstand!

Søppelskuret ved Totengata 5 har vært et problem i flere år. Uvedkommende tar seg inn i skuret, roter i søpla og benytter skuret som avtrede. Vi har nå fått aksept fra REN om å bygge om skuret til et låsbart skur med innkast via luker. Skuret vil bli ombygget i forbindelse med takarbeidet.

TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Det registreres en økende biltrafikk i vårt uteområde. Ikke minst registreres det en økende trafikk i forbindelse med hjemmelieferanser av varer bestilt på nett.

Ifølge Husordensreglene §8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. Etter forslag fra flere andelseiere valgt styret å etablere ytterligere 3 fartsdumper i uteområdet.

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.

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 utover 10 minutter, må man henvende seg til vaktmester for å få tillatelse.

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. Det er viktig at du forsikrer deg om at garasjeporten er lukket før du kjører vekk.

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 ble i 2017 utført ukentlig av firmaet Mobile Renholdspartner AS. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn.

Har du kommentarer til vasken, send en E-post til jordalbo@gmail.com.

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 Arne Torp og Charlotte G Hansen 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. Vaktmester produserer selv skilt til ringetablået.

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

E-post adressen til styret er jordalbo@gmail.com

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 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 7 905 437,-.

Dette er kr 87 437 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning mot Warraich Eiendom AS.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning Warraich Eiendom AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 8 621 233,-.

Dette er kr 461 467,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt i budsjettet for 2017.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 699 365 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 3 648 123,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2018».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 17 687,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordal Borettslag.

Lån

Jordal Borettslag hadde ikke lån pr. 31.12.2017, da lånet i Husbanken var ferdig nedbetalt 01.04.2017.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp på Husbanken-lånet henvises det til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,65 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 øker med kr 3 896,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Borettslaget tar opp et rammelån på 29 millioner for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Dette i forbindelse med utskifting av vinduer og tak som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 11. desember 2017. Lånet betjenes ved en økning av felleskostnadene på 21 % fra 01.07.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jordal Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 699 365. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 114 782	4 866 535	5 114 782	3 648 123
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-699 365	3 683 205	-1 259 700	993 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	27 448	3 388	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	-3	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-25 066	-249 411	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-769 675	-3 081 430	-1 539 351	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-107 509	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 466 659	248 246	-2 799 051	993 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 648 123	5 114 782	2 315 731	4 641 123
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 214 034	6 864 218		
Kortsiktig gjeld		-565 911	-1 749 437		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 648 123	5 114 782		

509 - JORDAL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		775 742	3 132 932	776 250	0
Innkrevde felleskostnader	2	7 027 494	6 842 270	7 026 750	7 026 000
Andre inntekter	3	102 201	55 669	15 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 905 437	10 030 871	7 818 000	7 031 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-854 518	-686 322	-922 000	-940 000
Styrehonorar	5	-85 003	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	14	-27 448	-3 388	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-155 870	-167 272	-172 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-68 269	-123 568	-20 000	-38 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-3 162 084	-1 403 281	-3 711 000	-373 000
Forsikringer		-463 710	-445 479	-477 000	-483 000
Kommunale avgifter	9	-1 616 248	-1 614 650	-1 615 000	-1 733 000
Energi/fyring		-766 009	-647 167	-640 000	-800 000
Kabel-/TV-anlegg		-752 368	-680 681	-709 000	-770 000
Andre driftskostnader	10	-631 957	-549 710	-693 700	-618 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 621 233	-6 444 143	-9 082 700	-6 038 000
DRIFTSRESULTAT		-715 796	3 694 237	-1 264 700	993 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 874	40 967	20 000	0
Finanskostnader	12	-7 443	-51 999	-15 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 431	-11 032	5 000	0
ÅRSRESULTAT		-699 365	3 683 205	-1 259 700	993 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-699 365	3 683 205		

509 - JORDAL BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	247 032	249 414
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		107 427 132	107 429 514
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	342 066	321 006
Driftskonto OBOS-banken		366 083	222 529
Driftskonto OBOS-banken II		25 923	28 388
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 907	51 748
Innestående i andre banker		0	203
Sparekonto OBOS-banken		3 453 056	6 240 344
SUM OMLØPSMIDLER		4 214 034	6 864 218
SUM EIENDELER		111 641 166	114 293 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital	17	65 290 255	65 989 620
SUM EGENKAPITAL		65 305 755	66 005 120
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	0	769 675
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 769 500	46 539 175

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		429 826	810 418
Skyldig til offentlige myndigheter	20	55 680	85 421
Påløpte renter		0	5 858
Påløpte avdrag		0	769 676
Annen kortsiktig gjeld	21	80 405	78 064
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 911	1 749 437

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 641 166	114 293 732
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	136 959 500	136 959 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2018
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/ Bjarne Dyrøy /s/

Marianne Brevig /s/ Hans Kristian Eide /s/ Hans Jacob Opsahl /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-forringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 260 376
Parkeringsleie	19 920
Garasjeleie	127 800
Lokaler	226 992
Framleietillegg	85 056
Eiendomsskatt	1 600
Trappevask	297 600
Strøm lokaler	8 400
Reg.kapitalkostnader (IN)	-1 114
Kapitalkostnader (IN)	776 856
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-775 742
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 027 744

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 027 494

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført depositum	3 900
Avregning Warraich Eiendom AS	98 301
SUM ANDRE INNTEKTER	102 201

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-618 334
Overtid	-13 970
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 278
Påløpte feriepenger	-80 307
Fri bil, tlf etc.	-7 587
Naturalytelser speilkonto	7 587
Arbeidsgiveravgift	-110 536
Pensjonskostnader	-8 569
AFP-pensjon	-12 785
Yrkesskadeforsikring	-2 460
Refusjon sykepenge	8 482
Gaver til ansatte	-1 688
Arbeidsklær	-1 713
Andre personalkostnader	-4 360
SUM PERSONALKOSTNADER	-854 518

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 85 003.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 251, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 250
OBOS	-27 019
SUM KONSULENTHONORAR	-68 269

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS; forberedende arbeider, utskifting av tak og takvinduer	-178 240
OBOS Prosjekt AS; prosjektledelse, betongrehabilitering av balkonger	-247 500
Hovedentreprenør Con-Rehab AS; betongrehabilitering av balkonger	-2 037 714
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 463 454
Drift/vedlikehold bygninger	-64 079
Drift/vedlikehold VVS	-23 349
Drift/vedlikehold elektro	-23 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-396 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 633
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 903
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-4 284
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 162 084

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 598
Vann- og avløpsavgift	-877 092
Renovasjonsavgift	-737 558
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 616 248

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-68 637
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 419
Diverse leiekostnader/leasing	-7 307
Verktøy og redskaper	-15 202
Driftsmateriell	-14 310
Lyspærer og sikringer	-896
Renhold ved firmaer	-391 703
Andre fremmede tjenester	-11 633
Kontor- og datarekvisita	-11 205
Trykksaker	-2 087
Andre kostnader tillitsvalgte	-251
Andre kontorkostnader	-240
Telefon, annet	-15 530
Porto	-6 573
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 448
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 043
Forsikringer/avgifter biler	-10 110
Reisekostnader	-7 587
Bank- og kortgebyr	-1 789
Velferdskostnader	-11 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-631 957

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 712
SUM FINANSINNTEKTER	23 874

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Husbanken	-5 837
Gebyrer på lån i Husbanken	-30
Renter på leverandørgjeld	-1 576
SUM FINANSKOSTNADER	-7 443

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1988	97 629 621
SUM BYGNINGER	97 629 621

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 for traktor			
Kostpris	33 250		
Avskrevet tidligere	-33 249		1
Tilhenger nr. 2			
Kostpris	23 735		
Avskrevet tidligere	-23 734		1
Traktor nr. 2			
Kostpris	412 069		
Avskrevet tidligere	-412 068		1
Lekeplass			
Tilgang 2016	249 411		
Tilgang 2017	25 066		
Avskrevet i år	-27 448		
		247 029	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		247 032	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-27 448

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	2 430
Avregning Warraich Eiendom AS	98 301
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	241 335
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	342 066

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	65 290 255
Egenkapital fra IN tidligere	5 612 283
Egenkapital fra IN 2017	0
Reduksjon EK fra IN	-5 612 283
SUM ANNEN EGENKAPITAL	65 290 255

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken (nedbetalt 01.04.2017)

Rente pr 31.03.2017: 1,564%, løpetiden var 8 år

Opprinnelig, 2009	-29 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 758 042
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	769 675
Nedbetalt tidligere, IN	5 612 283
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	0
-----------------------------------	----------

Lånet var 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
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 769 500

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-25 335
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 345
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-55 680

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-80 307
Innestående i andre banker	-97
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 405

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Beregnete IN forpliktelser	0
TOTALT	45 769 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	97 629 621
Tomt	9 550 379
TOTALT	107 180 000

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A) Tinglysning av rett til gangatkomst over borettslagets eiendom

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Styret har i ca. 2 år jobbet med en sak om evt. rett til gangatkomst over borettslagets eiendom for naboeiendommen Totengata 3 B, tilhørende Bjørn Tandberg.

Styret kontaktet Advokatene i OBOS, slik at begge parter har vært bistått av advokat.

Bjørn Tandberg (heretter «Tandberg») mener at Totengata 3 B (gnr. 232, bnr. 331) i alle år har hatt en rett til gangatkomst over borettslagets eiendom (gnr. 232, bnr 216).

Styret i borettslaget er ikke enig i dette, og mener Tandberg her har tatt seg til rette.

Styret har likevel jobbet for å få på plass en avtale med Tandberg for å løse saken i minnelighet, og på den måten unngå en langvarig rettssak med borettslagets nabo.

Styret i borettslaget tilbød først å gi Tandberg en rett til gangatkomst mot å betale kr. 50.000,- (engangssum) i tillegg til kr. 1500,- i årlige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Tandberg har gjennom sin advokat akseptert å betale kr. 25.000,- som engangssum.

Styret har senere kommet til at borettslaget heller vil ha en høyere engangssum, slik at man slipper å innkreve et årlig beløp på kr. 1500,- fra Tandberg.

Den 18. januar 2018 ble det avholdt et forhandlingsmøte mellom partene. Møtet ble avholdt i borettslaget. Borettslaget var representert ved styreleder Leikny Hausken Holm, styremedlem Bjarne Dyrøy, driftsassistent John H. Christiansen og beboer Ingrid Leipsland (referent). Begge parter var også representert ved advokat.

Det ble på møtet enighet om at Bjørn Tandberg skal betale en engangssum på kr. 70.000,- for å få en tinglyst rett til gangatkomst over borettslagets eiendom til Totengata 3 B.

Det skal med slik engangssum ikke betales årlige drifts- og vedlikeholdskostnader. Styret har hele tiden tatt forbehold om at avtalen med Tandberg må godkjennes av borettslagets generalforsamling iht. vedtektene § 8-3 og borettslagsloven § 8-9 nr. 5.

Forslag til vedtak:

«Bjørn Tandberg gis en tinglyst rett til gangatkomst over borettslagets eiendom til sin eiendom i Totengata 3 B mot å betale en engangssum på kr. 70.000,- til borettslaget.

Styret gis fullmakt til å slutføre avtalen med Tandberg og besørge tinglysning av denne».

Forslag B) Nytt og lukket avfallssystem

Forslagsstiller:

Johnny Sveta

Saksinformasjon:

Det oppleves ofte (nesten daglig) at noen roter i søppelkassene og skjærer opp posene. Dette fører til problemer med lukt og insekter for oss som bor nærmest de nåværende skurene.

Forslag til vedtak:

Det nye styret får i oppdrag å vurdere et nytt og lukket søppelsystem for borettslaget og å levere et forslag senest til generalforsamlingen 2019.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Forslag C) Nytt sykkelskur

Forslagsstiller:

Susanne Hjelmeset

Saksinformasjon:

I høve generalforsamlinga; Kva er stemninga for å sette opp eit sykkelskur til? Gjerne på dugnad (underteikna er gjerne med, har også drill og bor å låne bort bruke sjølv). Sykkelboda ved Solørgata 5 er stadig stappfull og eit større alternativ er ynskjeleg.

Forslag til vedtak:

Det settes opp et sykkelskur til.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, men vil sørge for montering av opphengskroker.

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

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjarne Dyrøy Totengata 11

Magnus Fossheim Karlsen Totengata 6

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jonas Howden Sjøvaag Totengata 4

2. Hanne Lorimer Aamodt Totengata 9

3. Gerd Moss Totengata 2

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjarne Dyrøy Totengata 11

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5

Arne Torp Totengata 9

Oslo, 27.02.2018

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Charlotte Grønvold Hansen /s/

Arne Torp /s/

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har kontor i Totengata 6. Styrevernet har e-post jordalbo@gmail.com. Se Jordal Borettslags hjemmeside på www.jordalborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Navasuthan Selvanathan ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Totengata 6. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 48 22 49 25, e-post vaktmester.jordalbo@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ønsker du å stå på venteliste, send en e-post til styret.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesrom og brikker til oppgangsdør kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke lages av vaktmester.

Skilt til postkasse kjøper du selv hos en skiltgravør. Ta kontakt med vaktmester for mål og montering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596795. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

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 leietaker. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Jordal Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Jordal Borettslag har en kollektivavtale med Get. Dette gir alle leiligheter digital grunnpakke og 10 Mbps bredbåndslinje. Øvrige tjenester og hastigheter kjøpes hos Get. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.