

Til beboerne i Etterstad Nord Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

Tirsdag, 4. juni 2013 kl. 18.00 på Etterstad Videregående skole, inngang fra gården.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme 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 Etterstad Nord Borettslag
avholdes tirsdag, 4. juni 2013 kl. 18.00 på Etterstad Videregående skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
 - B) Forslag fra styret om salg av loft
 - C) Forslag fra Christopher Briggs og Nina Schrøder angående utbygging av loft
 - D) Forslag fra styret om ny forsikringsavtale
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 22.04.2013
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen/s/ Jo Ryste/s/ Vidar Berget/s/

Linda Nyhrèn-Hansen/s/ Sverre A Borgersrud Stokstad/s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B
Styremedlem	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Linda Nyhrén-Hansen	Etterstadsletta 9 A
Styremedlem	Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 25 B

Varamedlem	Marianne Løwe	Etterstadsletta 33 B
Varamedlem	Linda Nyberg	Etterstadsletta 11 B
Varamedlem	Francois-Xavier Pons	Etterstadsletta 27 A
Varamedlem	Guro Røed	Nylenda 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Terje Braathen		Etterstadsletta 11 C

Varadelegert		
Jo Ryste		Etterstadsletta 9 B

Valgkomiteen

Tom Bader	Etterstadsletta 13 A
Reidun Lundmo	Etterstadsletta 13 B
Linda Nyhrén-Hansen	Etterstadsletta 9 A
Anita Sundberg	Etterstadsletta 31 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 281 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

Etterstadsletta 7-41

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, sin festes av OBOS, er på 44 871 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:

237 8

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

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

Borettslaget har en ansatte.

Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2012.

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.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 10 397 480,-.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeri og strøm i lokaler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 8 241 437,-. Dette er kr 999 437,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader enn budsjettet til utomhusprosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 96 337,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 143 671,-.

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

BUDSJETT FOR 2013

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

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

Lån

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til fastrente på 5,4%. Fastrenteperioden løper fra 01.10.2008 til 30.09.2018. Lånet er nedbetalt 01.10.2023.

Borettslaget har 1 Niborlån i Nordea Bank ASA til en fast rentesats på 4,5 %. Fastrenteperioden løper fra 2006 til 2016. Lånet vil være nedbetalt 01.12.2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

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

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret vil ikke øke for vårt borettslag i 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter den gjennomførte økningen av felleskostnadene på 5 % fra 01.03.2013. Styret vil i forhold til borettslagets økonomi vurdere om det vil bli nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere fra 01.09.2013.

De økte felleskostnadene i 2013 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22.04.2013
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen/s/ Jo Ryste/s/ Vidar Berget/s/
Linda Nyhrèn-Hansen/s/ Sverre A Borgersrud Stokstad/s/

Til generalforsamlingen i Etterstad Nord Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstad Nord Borettslag, som viser et underskudd på kr 96 337. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. mai 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/
Statsautorisert revisor

31 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 490 056	5 509 555	2 490 056	143 671
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-96 337	-837 397	1 836 000	2 843 612
Tilbakeføring av avskrivning	14	193 063	193 063	200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 443 111	-2 375 166	-1 560 557	-2 443 997
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 346 385	-3 019 499	475 443	399 615
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		143 671	2 490 056	2 965 499	543 286
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 271 708	4 816 467		
Kortsiktig gjeld		-1 128 037	-2 326 411		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		143 671	2 490 056		

31 - ETTERSTAD NORD BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 240 950	9 961 532	10 288 000	10 790 612
Andre inntekter	3	156 530	119 908	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 397 480	10 081 440	10 388 000	10 890 612
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-552 712	-503 158	-520 000	-540 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-193 063	-193 063	-200 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-182 132	-182 132	-188 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-256 578	-236 884	-150 000	-150 000
Kontingenter		-56 000	-57 000	-57 000	-56 000
Drift og vedlikehold	8	-2 791 766	-3 591 509	-2 000 000	-500 000
Forsikringer		-1 025 736	-760 123	-1 026 000	-1 275 000
Festeavgift		-238 198	-238 198	-240 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-1 240 128	-1 132 142	-1 183 000	-1 286 000
Energi/fyring		-248 604	-437 729	-400 000	-400 000
Kabel-/TV-anlegg		-577 321	-349 550	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-701 073	-880 167	-750 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 241 437	-8 739 656	-7 242 000	-5 957 000
DRIFTSRESULTAT		2 156 043	1 341 784	3 146 000	4 933 612
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 301	157 025	50 000	0
Finanskostnader	12	-2 297 681	-2 336 206	-2 310 197	-2 090 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 252 380	-2 179 181	-2 260 000	-2 090 000
ÅRSRESULTAT		-96 337	-837 397	885 803	2 843 612

Overføringer:

Udekket tap 96 337

31 - ETTERSTAD NORD BORETTSLAG BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	655 733	848 796
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
SUM ANLEGGSMIDLER		32 647 574	32 840 637
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-7 718
Kortsiktige fordringer	16	1 500	30 026
Driftskonto i OBOS		1 219 970	398 506
Innestående bank		636	8 124
Sparekonto i OBOS		49 602	4 387 528
SUM OMLØPSMIDLER		1 271 708	4 816 467
SUM EIENDELER		33 919 282	37 657 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 280 * 100		28 100	28 100
Udekket tap	17	-6 018 188	-5 921 851
SUM EGENKAPITAL		-5 990 088	-5 893 751
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	37 907 433	40 350 544
Borettsinnskudd	19	873 900	873 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 781 333	41 224 444
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		143 653	1 456 837
Skyldig offentlige myndigheter	20	32 925	33 850
Påløpne renter		402 285	407 237
Påløpne avdrag		469 335	385 113
Annen kortsiktig gjeld	21	79 840	43 374
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 128 037	2 326 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 919 282	37 657 103

Pantstillelse	22	60 871 000	60 871 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2013
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen/s/ Jo Ryste/s/ Vidar Berget/s/

Linda Nyhrèn-Hansen/s/ Sverre A Borgersrud Stokstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 902 580
Lokaler	329 730
Framleietillegg	17 532
Utskiftning dører/vinduer	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 270 842

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-24 606
Parkeringsleie	-540
Lokaler	-4 746
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 240 950

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	5 750
Automatpenger	76 599
Utfakturert strøm 2011	73 592
Tilbakebetaling av kommunale avgifter	589
SUM ANDRE INNTEKTER	156 530

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-373 023
Overtid	-23 031
Påløpne feriepenger	-47 527
Arbeidsgiveravgift	-88 796
Pensjonskostnader	-6 536
AFP - pensjon	-7 156
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Arbeidsklær	-4 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-552 712

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 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 2011/2012, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
OBOS	-22 796
OBOS Prosjekt AS/Loftsutredning	-114 131
Andre konsulenthonorarer/Loftsutredning	-107 933
SUM KONSULENTHONORAR	-256 578

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utomhusprosjekt	-1 785 994
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 785 994

Drift/vedlikehold bygninger	-321 164
Drift/vedlikehold VVS	-43 420
Drift/vedlikehold elektro	-41 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-326 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 588
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-103 506
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 700
Kostnader leiligheter, lokaler	-50 211
Egenandel forsikring	-108 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 791 766

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-768 562
Feieavgift	-169
Renovasjonsavgift	-471 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 240 128

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 160
Container	-178 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 849
Diverse leiekostnader/leasing	-540
Verktøy og redskaper	-5 177
Driftsmateriell	-10 578
Lyspærer og sikringer	-26 880
Vaktmestertjenester	-15 974
Renhold ved firmaer	-298 522
Andre fremmede tjenester	-1 600
Kontor- og datarekvisita	-930
Kopieringsmaterieill	-3 942
Trykksaker	-2 753
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-13 665
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 969
Andre kontorkostnader	-2 687
Telefon/bredbånd	-4 100
Telefon, annet	-13 556
Porto	-20 410
Drivstoff biler, maskiner osv	-19 770
Vedlikehold biler/maskiner osv	-33 223
Gaver	-941
Bank- og kortgebyr	-3 033
Velferdskostnader	-14 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-701 073

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 217
Renter av sparekonto i OBOS	42 074
Renter bank	7
Andre renteinntekter	3
SUM FINANSINNTEKTER	45 301

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Husbanken	-1 337 003
Renter på lå i Nordea	-957 446
Gebyr på lån i Husbanken	-90
Renter og provisjon på lån i Nordea	-1 969
Andre rentekostnader	-1 173
SUM FINANSKOSTNADER	-2 297 681

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Rehabilitering	
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
SUM BYGNINGER	31 978 061

Gnr.237/bnr.8

Tomten er festet av OBOS fra 01.04.1949.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2003	26 700	
Avskrevet tidligere	-26 699	1
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1994	34 038	
Avskrevet tidligere	-34 037	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2003	144 646	
Avskrevet tidligere	-144 645	1
Gressoppsamler		
Tilgang 1994	48 800	
Avskrevet tidligere	-48 799	1
Kopimaskin		
Tilgang 2007	20 625	
Avskrevet tidligere	-20 624	1
Traktor		
Kostpris	1 351 444	
Avskrevet tidligere	-530 923	
Avskrevet i år	-193 063	
		627 458
Innskudd garasje		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	
		28 270
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		655 733
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-193 063

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 282 Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 11 280.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 25 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 2 500.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 500
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 500

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2019.

Renter 31.12.12: 5,40%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2003	-36 000 000
Nedbetalt tidligere	10 849 456
Nedbetalt i år	1 579 928
	-23 570 616

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 6,55%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2005	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	4 800 000
Nedbetalt i år	863 183
	-14 336 817

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-37 907 433
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-871 000
Endring i 2006	-2 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-873 900

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-15 753
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 172
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-32 925

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-47 527
Vaskeripenger som tilhører et annet, ukjent selskap	-32 313
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-79 840

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 39 250 668,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 31 978 061,-.

4. FORSLAG

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

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag. Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

Bakgrunn for endring

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 05.06.2013.

B) FORSLAG FRA STYRET OM SALG AV LOFT

Styret fremmer følgende forslag:

Borettslaget åpner for at beboere i 4-roms leilighet i øverste etasje kan kjøpe tørkeloftet over sin leilighet for utbygging.

Utbygging må skje i henhold til veileder utarbeidet av OBOS prosjekt.

Prisen ved kjøp er kr. 10 000,- pr. kvadratmeter, og felleskostnadene vil øke i forhold til leilighetens areal. Under utbygging skal det tas hensyn til øvrige beboere i oppgangen på alle måter som er forenlig med å gjennomføre utbygging.

Boder skal ikke berøres, bortsett fra at det noen steder kan bli aktuelt å flytte bod nærmest tørkeloftet.

Veileder kan ved behov endres av styret. Styret kan endre prisen hvis prisutviklingen ellers skulle tilsi dette.

Begrunnelse:

1) Bomiljøet er tjent med at beboere, og særlig barnefamilier, blir boende lenge. I borettslaget har vi sett at mange barnefamilier flytter når de får mer enn et barn, selv om mange av disse i utgangspunktet trives og ønsker å bli boende. Det er derfor ønskelig at det finnes noen større leiligheter i borettslaget. De med behov for mer plass kan flytte til disse når de er ledige, slik mange i dag flytter fra 3-roms til 4-roms.

2) De som bor i 4-roms leilighet i øverste etasje og ikke har behov for utbygging, vil likevel ha fordel av vedtaket gjennom en (sannsynligvis) høyere takst på leilighet.

3) De som ikke bor i de aktuelle leilighetene vil gjennom sin forkjøpsrett ha mulighet til å kjøpe større leilighet når disse er ledig.

4) Borettslagets øvrige beboere vil ha økonomisk fordel av utbygging av loft.

For det første vil borettslaget motta penger fra salg av loft. Vi har med utgangspunkt i prisen over kommet til at dette utgjør 10,6 millioner. (Vi regner her med at alle loft selges umiddelbart. Dette er ikke realistisk, men gir likevel et greit grunnlag for beslutning, da mindre utbygging vil redusere de ulemper man eventuelt måtte se ved utbygging tilsvarende)

For det andre vil felleskostnadene bli justert i forhold til boligens areal. Dette innebærer at borettslaget årlig vil få ca. 300 000,- ekstra i inntekter i all fremtid.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Veileder for utbygging og tegninger av utbygde loft ligger på borettslagets sider:

<http://www.etterstadnord.no/loft.php>

De som har behov for papirkopi kan bestille dette ved henvendelse til vaktmesteren.

Det foreligger et forslag til om utbygging av loft (Forslag C). Generalforsamlingen må derfor først stemme om man ønsker salg av loft, deretter hvilket av de to forslag som vedtas.

C) FORSLAG FRA CHRISTOPHER BRIGGS OG NINA SCHRØDER ANG. UTBYGGING AV LOFT

Styret skal ha en utredning om loftsutbygging klart til neste generalforsamling etter pålegg fra generalforsamlingen 2011 og igjen 2012.

Da tidligere indikasjoner fra bl.a. OBOS er positive, ser vi at det går mot loftsutbygging.

Tidligere forslag er satt til at kun leiligheter under tørkeloft skal få mulighet til å bygge ut. Vi mener det vil bli feil at denne muligheten kun skal forbeholdes 4-romsleilighetene da det viser seg at noen av disse ikke ønsker å bygge ut. Eneste måte å se dette på er at det er x antall m2 ledige lokaler på loft med mulighet for 1 av 2 leiligheter å bygge ut. Loftsboeder er meget lett å flytte da de kun består av nettingvegger. Utbygger må evt. bære kostnadene for flytting.

Begrunnelse for utbredelse av utbyggingen på generalforsamlingen i 2011 var å få flere langvarig boforhold, spesielt for barnefamilier som trenger mer plass. Det var ment til å bidra til at det skulle bli mindre grad av utflytting, samt øke stabiliteten i borettslaget.

Hvorfor bør alle stemme for utbygging?

Kortsiktig profitt til borettslaget ved salg av ubrukte arealer.

Langsiktig profitt ved ekstra leieinntekter.

Alle i borettslaget har mulighet til å kjøpe en større leilighet på forkjøpsretten.

Borettslaget kan nedbetale tidligere lån eller framtidige vedlikeholdsprosjekter.

Dette vil ha en direkte verdiøkning på alle leiligheter i borettslaget.

Pga forkjøpsrett internt i borettslaget vil også verdien av alle leiligheter øke ved utbygging.

Utbyggingskostnader vil hver enkelt kjøper stå for slik at dette ikke blir belastet borettslaget.

For å sikre dette ønsker vi å fremme følgende forslag for generalforsamlingen:

1. Minimum utbygging av 2 enheter på korte bygg og 3 enheter på lange bygg.

Loftsboeder blir flyttet til tørkeloft hvis utbygging skjer over 3 roms leilighetene slik at ingen mister loftsboden.

Alle de øverste leilighetene kan søke om utbygging, men kun halvparten vil få muligheten for å ikke miste loftsboeder.

2. Søknad om utbygging skjer direkte etter generalforsamling.

Raske inntekter til borettslaget som kan f.eks. brukes til nedbetaling av eksisterende lån. Unngå flere forsinkelser. Flere har allerede flyttet fra Etterstad nord pga ønske om større bolig.

Søknadene behandles etter behov av styret der det måtte oppstå uenigheter.

3. Leiligheter som søker om utbygging får en kort tidsfrist for bygging

En kort tidsfrist vil sørge for salg av ubrukte arealer og en økonomisk fordel for borettslaget.

Unngå at leiligheter som ikke ønsker å bygge forhindrer andre som har behov for å bygge ut.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises, med følgende begrunnelse:

Punkt 1:

Generalforsamlingen kan ikke vedta noen **minimum** utbygging. Forutsetningen for utbygging er at det finnes beboere i øverste etasje som er interessert.

Det er heller ikke nok ledig plass til utbygging av mer enn 2 enheter uten reduksjon av bodareal. Forslaget er derfor ikke gjennomførbart slik det er formulert.

Hensikten med forslaget er større leiligheter, og oppnås bedre ved utbygging av 4-roms leiligheter enn ved utbygging av 3-roms.

En annen utbygging enn den som ble vedtatt på forrige generalforsamling vil medføre at den veilederen OBOS prosjekt har utarbeidet for oss må omarbeides.

Punkt 2:

Styret vil uansett ta mot søknader når en utbygging er vedtatt, og det er ikke noe behov for eget vedtak om dette.

Punkt 3:

Styret forutsetter at de som søker om utbygging kjøper arealet når søknad er innvilget. Selve utbyggingen vil være kostbar, og styret har forståelse for at noen familier vil trenge tid på å få finansieringen i orden. Styret ser ingen grunn til at generalforsamlingen skal vedta en tidsfrist.

D) FORSLAG FRA STYRET OM NY FORSIKRINGSAVTALE

Som kjent har det vært en del problemer med varmekablene siden badene ble pusset opp.

I vedtektene står det (§5.1):

*"Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikringer, ledninger med tilbehør, **varmekabler**, inventar, utstyr inklusive vanklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås."*

Varmekablene er altså den enkelte andelseiers ansvar. Den forsikringsavtalen vi har hatt til nå dekker imidlertid brudd på varmekabler. Når beboere gjennom husleien betalte premie for en forsikring som dekker dette, virket det urimelig å ikke la dem bruke forsikringen ved brudd på varmekabler.

Situasjonen har imidlertid endret seg.

I 2011 var forsikringspremien kr 760 123,- og forsikringssselskapet utbetalte kr. 264 127,- i erstatning i saker som angikk varmekabler. I tillegg til dette måtte borettslaget betale kr. 90 000,- i egenandeler. Forsikringspremien hadde blitt satt opp i forhold til tidligere, men var ikke avskrekkende høy i forhold til det vi fikk tilbake.

Premien er nå - på grunn av skadehistorikken - blitt nesten doblet til kr. 1 404 722,- pr. år. I tillegg har borettslagets egenandel økt fra kr. 6 000,- til kr. 8000,-.

Styret har derfor innhentet tilbud på forsikringsavtale uten dekning av brudd på varmekabler. En slik avtale vil gi oss en premie på 2009-nivå.

Det vil si at borettslaget spares for ca. **900 000,-** i premie pr. år. I tillegg sparer borettslaget kr. 8 000,- i egenandel pr. skade.

Styrets fremmer derfor følgende forslag:

Borettslaget inngår ny forsikringsavtale, der brudd på varmekabler ikke dekkes. Vedlikehold og reparasjon av varmekabler bekostes av den enkelte andelseier i henhold til vedtektenes § 5.1.

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

Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B
Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Linda Nyhrèn-Hansen	Etterstadsletta 9 A
Sverre A. Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 25 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Marianne Løwe	Etterstadsletta 33 B
2. Linda Nyberg	Etterstadsletta 11 B
3. Francois-Xavier Pons	Etterstadsletta 27 A
4. Magne Myrset	Etterstadsletta 31 B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anita Sundberg	Etterstadsletta 31 B
Tom Bader	Etterstadsletta 13 A
Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B
Reidun Lundmo	Etterstadsletta 13 B

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
----------------	----------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B
----------	---------------------

Oslo, 11.02.2013

I valgkomiteen for Etterstad Nord Borettslag

Tom Bader
Reidun Lundmo
Linda Nyhrèn-Hansen
Anita Sundberg

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

Fordi borettslagets vinduer er byttet ut over mange tiår av den enkelte andelseier, er det blitt slik at kostnadene ved utskiftninger må bæres av den enkelte andelseier, selv om dette egentlig skal være borettslagets ansvar. Styret har vedtatt en felles utskifting for de som ønsker det, og det vil være mulighet for å nedbetale kostnadene sammen med fellesutgifter over fem år. Når dette skrives innhenter styret tilbud fra mulige leverandører. Til nå har 68 andelseiere meldt sin interesse. Før bestilling foretas vil det bli en ny anledning til å melde seg på.

Det er lagt til rette for at de som ønsker det kan bytte vinduer, og betale dette enten som en økning av felleskostnadene eller kontant betaling.

Vi har fått utarbeidet en veileder for eventuell utbygging av tørkeloft, samt et forslag til avtale mellom borettslaget og utbyggere. Generalforsamlingen vil ta stilling til om utbygging kan finne sted.

Vaktmesteravtalen (omtalt i fjor) med 5 andre boligselskap er nå underskrevet. Dette medfører at vi ikke lenger har behov for innleid vikar under ferieavvikling og annet fravær.

Vi har hatt en rekke forsikringsaker pga brudd på varmekabler. I henhold til vedtektene er slike skader den enkelte andelseiers ansvar.

I en periode virket det fornuftig å ta disse utgiftene på forsikringen, siden vår forsikring dekket slike skader. Imidlertid har dette ført til stadig høyere premier. Styret har nå bedt om tilbud på ny forsikring der slike skader ikke dekkes, og andelseierne må derfor regne med å dekke disse utgiftene selv når ny forsikringsavtale trer i kraft. Se forslag side 24.

Felleskostnadene ble økt med 5% i mars 2013. Styret vil vurdere å øke felleskostnadene med ytterligere 5% i september 2013, men har foreløpig ikke budsjettert med dette.

Interessen for høsting av borettslagets epletrær har vært lav de siste årene. Vi inngikk derfor en avtale med organisasjonen Epleslang, som etter en hvis dato høster inn eplene. Eplene brukes i et prosjekt som skaper arbeidsplasser for mennesker med behov for tilpasset arbeid. Epleslang fikk prisen "Årets sosiale entrepenør" i 2012.

Vi har måttet sørge for ny drenering pga fuktinntrengning i nr. 13.

Vi har hatt en opprydding i loft og kjeller med dugnadshjelp fra Vålerenga Håndball, men fikk dessverre ikke fullført denne helt etter planen. De gjenstående områder vil bli ryddet senere.

Styret

Styret har kontor i Etterstadsletta 11 C.

- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19, 0660 Oslo
- Styrerommet har også @-post: post@etterstadnord.no
- Se også borettslagets hjemmeside på: www.etterstadnord.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 7 og er åpent hverdager mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 19 98 47. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har innført parkeringsbevis for beboere og gjester.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Kontakt også vaktmester for skilt til ringeklokke og postkasseskilt.

Vaskeri

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere, som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Roderik Jako, tlf. 22 80 62 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565441. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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 alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema 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 02333.

Telefoni / bredbånd

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

Kabel-TV

Borettslaget er tilsluttet Etterstad Kabel-TV AS.

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

1987	Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene.
1991	Skiftet det elektriske anlegget.
1994 - 2000	Alle tak rehabilitert.
2001	Utskiftet callinganlegget.
2001 - 2003	Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabiliterert badene.
2003	Maling av vinduer og takutspring.
2004 - 2005	Nye større balkonger med markiser og utelys.
2007	Nye postkasser.
2008	Nye dører i tavlerom.
2009	Nye dører kjeller og loft.
2011	Nytt søppelanlegg.
2011 -2012	Nye parkeringsplasser.