

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

**21.04.2009 kl. 19:00 i Fjellstua Odvar Solbergs vei 68.**

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

**Ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag avholdes  
21.04.2009 kl. 19:00 i Fjellstua Odvar Solbergs vei 68.**

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

#### 4. FORSLAG

- A) Endring av husordensreglene om parabolantenne
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 05.03.2009

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/  
Bjørn H Johansen /s/

Anne Mette Hyrve /s/  
Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2008

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs Vei 72
Nestleder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs Vei 86
Styremedlem	Inger-J. Ødegaard	Odvar Solbergs Vei 94

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Roger Schei	Odvar Solbergs Vei 76
Varamedlem	Margrete Sommernes	Odvar Solbergs Vei 100
Varamedlem	Henrik Løkling	Odvar Solbergs Vei 76

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

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

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 98
Valgkomite	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112
Valgkomite	Kjell Ove Olsen	Odvar Solbergs Vei 78

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

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

- Odvar Solbergs Vei 66-112

Borettslaget består av 314 andelsleiligheter, fordelt på 7 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer :

- 96 - 66, 67

Første innflytting skjedde i 1973.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 78 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerrommet har telefon **22 21 21 95**, telefaks 22 10 15 04 og e-post **styret@emanuelfjell.no**. Se også borettslagets hjemmeside på [www.emanuelfjell.no](http://www.emanuelfjell.no)  
Treff-telefon utenom kontortid: 414 51 544

#### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget er sameier i Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80. Borettslagets lokale vaktmester har kontortid tirsdager og torsdager mellom kl 09.00 og kl 10.00 i Odvar Solbergs vei 78. Telefon er 22 21 69 79. Det er også installert telefonsvarer. E-post: [vaktmester@emanuelfjell.no](mailto:vaktmester@emanuelfjell.no)  
Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2008.

## VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, kan bomiljøvekter kontaktes på telefon 22 97 10 70.

## PARKERING

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus.

## NØKLER/SKILT

Nøkler kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester.  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmestersentralen.

## RENHOLD

Borettslaget har avtale med T&J om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

## KABEL-TV / BREDBÅND / TELEFONI

Andelseierne kan inngå telefonavtale med GET. Avtalen innebærer gratis ringning til alle GET-kunder på Romsås, samt rimeligere innmeldingsavgift og rimeligere tellerskritt til andre abonnementer.

GET leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Informasjon om tilleggstjenester finnes på [www.get.no](http://www.get.no). Bestilling kan gjøres på telefon **02123**, eller hos Romsås vaktmestersentral som er GET-forhandler.

## OBOS-rabatt hos Telenor

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre per samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får dessuten fri etablering av ADSL Bredbånd og 15% rabatt på abonnements-typene ADSL Medium og ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo). For kunder som hadde ADSL-abonnement fra før 03.11.2008 fortsetter priser og rabatter som tidligere.
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiveres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst OBOS.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no), eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

## **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 - 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

### Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre per kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11%.

## **FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM**

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS på telefon 38 60 70 00 eller internett [www.los.no](http://www.los.no)). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS.

## **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 3 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

## **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med

OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

## FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57433310. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

**Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. **Kontakt alltid styret umiddelbart på telefon 414 51 544.** Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes, og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

## HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2008 - 2008 Ettersyn brannvernutstyr i leilighetene

2007 - 2007 Uteområde/fortau  
Etablert fortau med varmekabler rundt hele øvre p-hus

2005 - 2006 Fasade, p-hus, ballbinge m.m.  
Innstallert fjernstyringsanlegg for portene i p-husene  
Utvidelse av gjesteparkering, nedre p-plass  
Oppgradering av utelysarmatur  
Etablering av ballbinge  
Oppgradering av el.anlegg i alle utebodene  
Innstallert katodisk system og lagt nytt gulvbelegg i alle etasjene i P-husene  
Ferdigstillelse av blokkene med etterisolering av tak, nytt takbelegg og skifte av fasadebekledning.  
Innglassing av verandaene og markiser til alle leilighetene.  
Drenering rundt blokker og parkeringshus

2004 - 2004 Nytt låssystem i borettslaget

2001 - 2001 Avløpsrør, ventilasjon og sikringsskap  
Spyling av avløpsrørene i blokkene og rørene helt ut til stamledningen.  
Rens av ventilasjonsanleggene i blokkene i borettslaget.  
Oppgradering av sikringsskapene som tilhører leilighetene i borettslaget.

- 2000 - 2000 Veranda, tørkeveranda og lekeplasser  
Rehabilitering av lettvegg veranda og dør tørkeveranda  
Oppgradering av lekeplassene i borettslaget etter forskrift
- 1998 - 1998 Rehabilitering heiser  
Oppstart for rehabilitering av de siste 14 heisene i borettslaget.

#### 4. STYRETS ARBEID

##### MØTER

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og en ekstraordinær generalforsamling.

##### STYRETS ARBEID

Foruten møtene i ovennevnte punkt har styrets leder og nestleder deltatt i styremøtene i Romsås Vaktmestersentral. Nestleder har deltatt på generalforsamlingen i OBOS.

Styrets leder har hatt god kontakt med forvaltningskonsulenten angående den daglige drift av laget.

##### Ekstra søppelbil

Ordningen med ekstra søppelbil siste onsdag i måneden er populær, men det er dårlig med fremmøte av de som skal kaste søppel på bilen. Dette må vi bli flinkere til. Denne ordningen kostet i 2008: Kr. 167.466.-

##### Bomiljøvakt

Borettslaget har avtale med Securitas om ordningen bomiljøvakt. Denne kan brukes ved flere tilfeller i borettslaget. Denne har telefon: 22 97 10 70.

Denne ordningen koster i året: Kr. 260.963.-

Dette fordeler seg som følger:

Bomiljøvakt:	kr. 157,710.-
Ekstravakt p-hus.	kr. 8,218.-
Tilkalling ved bråk ved ballbinge, uteområde og husbråk	kr. 95,035.-

Her må beboerne bli flinkere til å overholde de reglene som gjelder når det skal være stille i brl. Dette gjelder spesielt i den lyse årstid. Den kostnaden som er brukt til å tilkalle Bomiljøvakta kan brukes til helt andre saker i brl.

##### HMS

Det er utført pålegg etter Helse Miljø og Sikkerhetsforskrifter i borettslaget.

Styret har i perioden behandlet 209 saker, herav 21 skriftlige klager. I tillegg kan representanter fra styret treffes kl. 1800 til 18.30 på styrerommet i Odvar Solbergs vei 78 en kveld i uken. Fortrinnsvis mandager

##### Odvar Solbergs vei 114 AS

Etter de opplysninger som borettslaget har mottatt så er det nå nye eiere i O.S.V. 114. Eierne er tilskrevet av vår advokat om problemene vedrørende søppel som flyter utenfor de søppelkassene som tilhører bygget. Da tillatelsen ble gitt for å bygge hybler i 1 etg., ble eierne pålagt å bygge et hus som søppelkassene skal stå inne i.

Det følger ingen parkeringsplasser til bygget, så de som bor der, må parkere nede i Odvar Solbergs vei. Styret vil sammen med trafikktutvalget holde gjesteparkeringsplassene under skjerpet oppsikt. Kjøretøyer som viser seg å tilhøre Odvar Solbergs vei 114 AS, det seg være gjester eller boende, vil bli borttauert med engang.

#### Reparasjon av bad etter rørbrudd

Det ble i perioden reparert rørbrudd for kr. 227,208.-

#### Rusken

Rusken ble avholdt i april med god oppslutning. B/L ble tildelt æresdiplom for lang og tro tjeneste. Takk for innsatsen.

#### Romsås Cup

Denne ble arrangert i mai/juni, og borettslaget deltok med flere lag.

#### Førjulsfest

Styret i borettslaget arrangerte førjulsfest for ansatte og underutvalgene med følge i Fjellstua 6. desember 2008.

#### Juletefeste

Styret arrangerte sammen med Barne- og ungdomsutvalget en tur for alle de som ville, den 11. desember 2008 til forestillingen Dyrene i Hakkbakkeskogen på Nationalthetaret i stedet for den tradisjonelle juletefesten. Tilbakemeldingene var at det var en vellykket tur.

Styremedlemmer og vararepresentanter har i perioden fått dekket telefonregninger og bredbånd etter statens satser.

#### Romsås Vaktmestersentral

Maler	28.400.00
Snekker	53.455.00
Skilt	1.380.00
Kopier	6.292.50
Optimera trematerialer	5.846.20
Veisalt	800.00
Timer ekstra søppelbil	7.538.42
Kurs	17.872.00
Telefon	20.682.75
<b>Total</b>	<b>142.266.87</b>

#### Fjellstua

##### **Inntekter**

Leieinntekter	25.650.00
Ødelagte gjenstander	117.00
<b>Total</b>	<b>25.767.00</b>

##### **Utgifter**

Strøm	14.540,00
Matter	7.307,00
Rengjøring	17.800,00
Service, oppgradering og rep. Ventilasjon	7.550,00
Service alarm	4.150,00
Rengjøringsmidler + div.	1.623,00
<b>Total</b>	<b>52.970.00</b>

### Salg nøkler

Det er solgt nøkler/tag for kr 5.595,00 i perioden.

## **SAKER SOM STYRET ARBEIDER MED I 2009**

- Beise yttervegg på verandaer i alle leil. i brl.
- Montere nettinggjerd rundt Ballbingen.
- Opparbeide fortau med varme fra p-1 til p-3 nedre p-hus.

## **RAPPORT FRA BARNE OG UNGDOMSUTVALGET**

Vi startet opp i september med hobbyklubben, som er for barn i Emanuelfjell borettslag fra 5 år og oppover, i Den gamle barneparken i OSV 78.

Her har vi malt på tre og glass, tovet, sydd, limt og laget masse fint.

Vi startet på et stort prosjekt med å lage julekalender, den rakk vi ikke å få ferdig til jul, men til neste jul er den nok i bruk hjemme hos barnaJ.

Det har vært rundt 3- 10 svært så ivrige og meget taleføre barn.

Det har vært 2 voksne .

Det ble ikke arrangert Lucia i 2007 da vi fant ut at det ikke var nok barn til å få i stand Lucia tog og underholdning som vi har som tradisjon .

Noen tradisjonelljuletreff arrangerte vi ikke i år heller. Isteden inviterte vi både store og små med på teaterstykket Hakkebakkeskogen. Det var en veldig flott og spennende forestilling. Noe barna satte stor pris på. Det ble servert pølser og brus til alle, og Nissen kom med poser til barna. En vellykket Kveld, tror jeg de fleste var enige om.

9. februar 2009

Christina Maria Løkling

## **5. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

## RESULTAT

Årets resultat på kr 1 118 609,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 2 794 860,-.

## INNTEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 14 897 623,- mot budsjettet kr 15 055 177,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består av diverse salg og tilskuddsmidler fra kommunen og Husbanken.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 8 736 973,- mot budsjettet kr 9 734 300,-. Dette er kr 997 327,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og utsatt større vedlikehold av dørtelefonlegg.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.  
Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

### LÅN

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 6.3 % per 05.03.2009. Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % per 1.4.06. Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % per 1.5.06. Fastrenteperioden for begge lånene har en varighet på 5 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

### RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

- 4,60% under 0,5 millioner
- 4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
- 5,00% over 2 millioner

## **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5 % til kr 204 719,-.

## **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

## **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag var uendret i 2008.

## **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

## **BUDSJETT 2009**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 551 144,- og en forventet endring i resultatet på kr -539 856,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 116 000,- til større vedlikehold som omfatter beising av yttervegger på verandaer, porttelefon, varmekabler i fortau.

Driften i 2009 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felles-kostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

## **6. SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2008 inntatt bakerst i dette årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 05.03.2009

I styret for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H. Johansen /s/

Inger-J. Ødegaard /s/

Til generalforsamlingen i Emanuellfjell Borettslag

## Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuellfjell Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 1 118 609. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 5. mars 2009

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

**375 EMANUELFJELL BORETTSLAG****INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01</b>		<b>3 798 631</b>	<b>4 569 112</b>	<b>3 798 631</b>	<b>2 794 860</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 118 609	1 546 384	536 377	-539 856
Tilbakeføring av avskrivning	16	4 141	4 141	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 148 679	-2 189 263	-2 216 712	-2 185 000
Utlån langsiktig fordring		0	-153 901	0	0
Red. langsiktig fordring		22 158	22 158	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 003 771</b>	<b>-770 481</b>	<b>-1 680 335</b>	<b>-2 724 856</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12</b>		<b>2 794 860</b>	<b>3 798 631</b>	<b>2 118 296</b>	<b>70 004</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER**

Omløpsmidler	4 411 402	5 541 019
Kortsiktig gjeld	-1 616 542	-1 742 388
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12</b>	<b>2 794 860</b>	<b>3 798 631</b>

**375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 677 632	14 328 072	14 955 178	14 756 944
Innbetalinger		17 933	0	0	18 000
Andre inntekter	3	202 058	534 234	100 000	117 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 897 623</b>	<b>14 862 306</b>	<b>15 055 177</b>	<b>14 891 944</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-220 229	-235 172	-150 000	-150 000
Styrehonorar	5	-250 000	-245 700	-250 000	-250 000
Avskrivninger	16	-4 141	-4 141	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 341	-7 906	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-194 972	-191 148	-196 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-172 294	-54 409	-150 000	-100 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-63 000	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-2 384 191	-3 409 149	-3 000 000	-3 923 000
Forsikringer		-589 809	-589 871	-590 000	-645 000
Kommunale avgifter	9	-1 261 984	-1 116 519	-1 262 300	-1 311 000
Antenneanlegg		-504 912	-464 719	-500 000	-505 000
Kostnader sameie		-1 243 051	-1 143 395	-1 400 000	-1 450 000
Kostnader underutvalg		-10 922	-9 389	-15 000	-10 000
Energi/ fyring	10	-579 193	-34 526	-1 200 000	-650 000
Kabel- / TV-anlegg		-3 158	0	0	-5 000
Andre driftskostnader	11	-1 246 976	-1 129 590	-950 000	-1 065 500
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-8 736 973</b>	<b>-8 698 434</b>	<b>-9 734 300</b>	<b>-10 340 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>6 160 650</b>	<b>6 163 872</b>	<b>5 320 877</b>	<b>4 551 144</b>
<b>FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:</b>					
Finansinntekter	12	214 477	204 511	120 000	150 000
Finanskostnader	13	-5 255 853	-4 820 132	-4 904 500	-5 231 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-5 041 376</b>	<b>-4 615 620</b>	<b>-4 784 500</b>	<b>-5 081 000</b>
Ekstraordinære kostnader	14	-666	-1 867	0	-10 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 118 609</b>	<b>1 546 384</b>	<b>536 377</b>	<b>-539 856</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 118 609	1 546 384		

**375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2008	2007
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	123 860 619	123 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andeler i fellesanlegg	23	1 540 102	1 734 302
Varige driftsmidler	16	20 711	24 852
Langsiktige fordringer	17	109 585	131 743
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>126 644 561</b>	<b>126 865 060</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		176	2 167
Kortsiktige fordringer		0	180 239
Driftskonto i OBOS		2 204 550	2 325 956
Sparekonto i OBOS		2 206 676	3 032 658
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 411 402</b>	<b>5 541 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>131 055 962</b>	<b>132 406 079</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		4 495 551	3 376 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 526 951</b>	<b>3 408 342</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	18	115 761 767	117 910 446
Borettsinnskudd	19	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 540 102	1 734 302
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>124 912 469</b>	<b>127 255 348</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		275 328	489 453
Skyldig offentlig myndigheter	20	20 302	49 216
Påløpne renter		877 111	822 408
Påløpne avdrag		363 971	361 034
Annen kortsiktig gjeld	21	79 830	20 278
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 616 542</b>	<b>1 742 388</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>131 055 962</b>	<b>132 406 079</b>
Pantstillelse	22	131 470 339	131 470 339
Garantiansvar	23	12 443 436	14 012 501

Oslo, 31.12.2008 / 05.03.2009  
Styret for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H. Johansen /s/

Inger-J. Ødegaard /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

Felleskostnader	14 300 832
Trappevask	376 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 677 632</b>

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

Bompenger	53 062
Portåpner	5 820
Egenandel fest	7 900
Utleie Fjellstua	25 650
Gjensidige	819
Bomiljøtilskudd Husbanken	42 500
Nøkkelinntekter	1 975
Tilskudd Oslo Kommune	60 000
Diverse	4 332
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>202 058</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-105 025
Overtid	-563
Påløpne feriepenge	-15 007
Arbeidsgiveravgift	-60 917
Arbeidsklær	-974
Andre personalkostnader	-37 744
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-220 229</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr 250.000,-  
I tillegg har styret med underutvalg fått dekket kostnader for kr 65.981,- jfr. note 11

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

Revisjonshonoraret er på kr 8.341,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

OBOS Forvaltning	-13 103
OBOS Prosjekt AS	-48 270

Advokat Kaare J .E. Stephensen	-106 321
Andre konsulenthonorarer	-4 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-172 294</b>

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

Diverse vedlikehold	-142 267
<b>SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-142 267</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-201 817
Drift/vedlikehold VVS	-189 367
Drift/vedlikehold elektro	-435 945
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-279 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-550 801
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 541
Kostnader leiligheter, lokaler	-522 828
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 742
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 384 191</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-860 542
Renovasjonsavgift	-401 443
Kommunale avgifter	1
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 261 984</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-579 193
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-579 193</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-176 309
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 635
Verktøy og redskaper	-36 074
Driftsmateriell	-4 573
Vaktmestertjenester	-260 963
Renhold ved firmaer	-348 753
Andre fremmede tjenester	-3 848
Kontor- og datarekvisita	-147 559
Trykksaker	-2 831
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-8 155
Andre kostnader tillitsvalgte	-65 981
Andre kontorkostnader	-8 973
Telefon/bredbånd	-41 022
Porto	-17 128
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 935
Vedlikehold biler/maskiner osv	-5 983
Bank og kortgebyr	-3 402
Velferdskostnader	-82 854
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 246 976</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	36 298
Renter bank	174 018
Andre renteinntekter	4 161
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>214 477</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbanken utbedringslån, nr. 1	-2 781 912
Husbanken utbedringslån, nr. 2	-1 960 751
Husbanken utbedringslån, nr. 3	-412 840
Forsinkelsesrenter	-1 687
Termingebyr	-120
Andel Romsås VMS	-97 287
Oppbevaringsgebyr	-1 256
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 255 853</b>

**NOTE: 14****EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER**

Bevilgning og gaver (gjennom Romsås VMS)	-666
<b>SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER</b>	<b>-666</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974		38 425 000
Tilgang 2001		16 753 263
Tilgang 2003		5 033 653
Tilgang 2004-2006		63 648 703
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>123 860 619</b>

Tomten ble kjøpt i 1986 Gnr.96/bnr.66 M. flere

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin			
Kostpris	8 229		
Avskrevet i år	-8 229		0
PC med utstyr			
Tilgang 1994	19 715		
Avgang 1997	-6 725		
Tilgang 2002	29 597		
Avgang 2003	-12 990		
Avskrevet tidligere	-29 596		1
PC med printer			
Tilgang 2003	21 558		
Avskrevet tidligere	-21 557		1
Snøfreser nr.1			
Tilgang 1995	24 332		
Tilgang 2006	28 990		
Avskrevet tidligere	-28 472		
Avskrevet i år	-4 141		
			20 709
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>20 711</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-12 370</b>

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg redskapsbærer (anleggsmaskin) hos RVS		109 585
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>109 585</b>

**NOTE: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2011.

Renter 31.12.08: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-74 100 000	
Nedbetalt tidligere	2 245 392	
Nedbetalt i år	1 420 270	
		-70 434 336

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2011.

Renter 31.12.08: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-11 020 000	
Nedbetalt tidligere	333 840	
Nedbetalt i år	211 315	
		-10 474 845

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-36 480 000	
Nedbetalt tidligere	1 110 328	
Nedbetalt i år	517 094	
		-34 852 576

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-115 761 757****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-7 562 800	
Øket 1994	-23 900	
Øket 2006	-23 900	

**SUM BORETTSINNSKUDD****-7 610 600****NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-12 710	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 592	

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-20 302****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 006	
Midlertidig deposita	-200	
Romsås Vaktmestersentral	-64 624	

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-79 830****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 123 372 367,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2008 en bokført verdi på kr 124 974 163,-

**NOTE: 23**

**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,3768% av Sameiet Romsås Vaktmestersentral. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Romsås Vaktmestersentral. Selskapets andel i Sameiet Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Anleggsmidler og Langsiktig gjeld. Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten Kostnader sameie.

**Til orientering vedlegges sameiets regnskap.**

## **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

### **A. Forslag fra Emine og Hidayettin Koc, leil. 1020. O.S.V. 74.**

*Vi, Emine og Hidayettin Koc ved leil. 1020 ønsker at husordensreglene om parabolantenne drøftes i generalforsamlingen i henhold til borettslagsloven og eierseksjonsloven.*

Enhver sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet el. vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene § 19 eierseksjonsloven. Bruk av parabolantenne i sameiers område, altså leilighet, er ikke til ulempe el. skade for andre sameiere.

Vi mener også at det er diskriminerende at enkelte andelseiere har bare lov til å se på en og bestemt utenlandskanal fra en bestemt leverandør, den enkelte andelseier bør kunne velge selv antall og hvilke utenlandskanaler de ønsker å se på.

Derfor ønsker andelseier av leil. 1020 å fjerne nekting av bruken av parabolantenne i andelseiers område fra husordensreglene ettersom dette virker som en urimelig regel.

Det er et godt kjent problem hos de andre andelseierne også.

#### **Styrets innstilling**

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven har ikke med noen bestemmelser om parabolantenner på fasader av blokkbebyggelse.

Ved en henvendelse til saksbehandler hos Plan- og bygningsetaten (PBE) kan de opplyse at dersom det blir montert flere parabolantenner på en blokkfasade vil dette kunne prege fasaden og derfor bli søknadspliktig. I en situasjon hvor fasaden er synlig fra naboeiendom vil det også bli krevet nabovarsel. Dette er en omfattende prosess hvor reaksjonen på naboprotester skal foreslås/medtas i søknaden. Nabovarsel skal sendes inn minst to uker før rammesøknad innsendes. Behandlingstiden på rammesøknad er for tiden minimum 12 uker.

- Styret i et boligbyggelag kan ikke, ifølge PBE gi en generell tillatelse til å montere synlige parabolantenner på boligbyggelagets fasader da dette raskt vil prege fasaden.
- Boligbyggelaget må selv vedta regler for antennemontering. Reglene må sikre at bygningens fasadeuttrykk ikke endres.
- Når det gjelder lufteverandaene så er disse beregnet som rømmingsvei ved brann og lignende., og parabol vil da være til hinder for dette.

Romsås ble kablet med det for øyet at man skulle kunne levere de aller fleste kanaler via kabel-TV, og derved unngå en skog av paraboler som ville forringe vårt bomiljø. Dagens leverandør av signalene på Romsås kan levere de fleste lands allmenn-kringkaster etter den enkelte andelseiers ønske. I tillegg kan det nevnes at GET for tiden arbeider med å få lagt ut bredbåndstV (IPTV) på Romsås, noe som vil gjøre det mulig for den enkelte å motta nær sagt hva som helst.

Forslagstiller argumenterer ut fra bestemmelsene i eierseksjonsloven. Dette har ikke virkning for Emanuelfjell borettslag som er regulert av borettslagsloven.

Med bakgrunn i ovennevnte og for å unngå slike problemer i fremtiden, foreslår styret at forslaget endres.

#### STYRETS MOTFORSLAG

**I husordensreglenes punkt 2, endres setningen ”Antenner, markiser, skilter og lignende kan kun monteres etter godkjenning av styret.” til ”Markiser, skilter og lignende kan kun monteres etter godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner i Emanuelfjell brl.”**

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

Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs vei 86
Inger-J. Ødegaard	Odvar Solbergs vei 86

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs vei 72
Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88
Kari Gjerholm	Odvar Solbergs vei 90

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

1. Roger Schei	Odvar Solbergs vei 76
2. Margrete Sommernes	Odvar Solbergs vei 100
3. Henrik Løkling	Odvar Solbergs vei 76

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

Åpen plass  
Åpen plass  
Åpen plass

**D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Anne mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88
------------------	-----------------------

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

Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs vei 86
-------------------	-----------------------

Oslo, mars 2009

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Valgkomite Kjøll Kristiansen /s/	Odvar Solbergs Vei 98, 0973 Oslo
Valgkomite Tom Windvik /s/	Odvar Solbergs Vei 112, 0973 Oslo
Valgkomite Kjøll Ove Olsen /s/	Odvar Solbergs Vei 78, 0970 Oslo

## VEDLEGG

## 320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Husleie barnehage		384 996	384 996	436 000	440 000
Innbetalinger	2	10 605 675	9 459 187	10 360 000	10 878 000
Andre inntekter	3	2 678 695	2 254 598	1 902 000	2 600 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>13 669 366</b>	<b>12 098 781</b>	<b>12 698 000</b>	<b>13 918 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 619 436	-7 826 222	-8 400 000	-9 200 000
Styrehonorar	5	-420 000	-430 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	15,17	-483 218	-341 842	-160 000	-485 000
Revisjonshonorar	6	-15 089	-14 303	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-14 999	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-121 968	-118 416	-122 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-69 762	-13 724	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-272 453	-566 690	-580 000	-355 000
Forsikringer		-283 325	-297 459	-325 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-25 609	-118 425	-50 000	-36 000
Energi/ fyring	10	-181 475	-144 146	-150 000	-160 000
Kabel- / TV-anlegg		-11 067	-7 018	0	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 509 960	-1 705 775	-1 500 000	-2 232 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-13 028 362</b>	<b>-11 584 020</b>	<b>-11 732 000</b>	<b>-13 199 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>641 004</b>	<b>514 761</b>	<b>966 000</b>	<b>719 000</b>
<b>FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:</b>					
Finansinntekter	12	32 909	30 195	15 000	25 000
Finanskostnader	13	-668 647	-530 192	-573 000	-691 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-635 738</b>	<b>-499 997</b>	<b>-558 000</b>	<b>-666 000</b>
Ekstraordinære kostnader	14	-5 266	-14 764	0	-6 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>408 000</b>	<b>47 000</b>

**320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL****BALANSE**

	Note	2008	2007
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	8 455 041	8 726 258
Leiligheter/ lokaler	16	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	17	1 092 209	1 304 210
Langsiktige fordringer	18	125 000	125 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 882 130</b>	<b>11 365 348</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		1 819	0
Kundefordringer		210 682	389 565
Kortsiktige fordringer	19	545 256	495 108
Driftskonto i OBOS		770 892	1 731 543
Innestående bank		32 657	30 937
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 561 307</b>	<b>2 647 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 443 436</b>	<b>14 012 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	20	9 766 406	10 450 667
Annen langsiktig gjeld	21	866 692	1 041 940
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 633 098</b>	<b>11 492 607</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		286 610	263 047
Skyldig offentlig myndigheter	22	663 306	611 278
Annen kortsiktig gjeld	23	860 422	1 645 568
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 810 338</b>	<b>2 519 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 443 436</b>	<b>14 012 501</b>
Pantstillelse	24	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2008  
Styret for Romsås Vaktmestersentral

Kåre Magnar Karlsen /s/

Alf Dagfinn Nordby /s/

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/

Knut Mikkelsen /s/

Kim Lansborg /s/

Karin Syversen /s/

Bjørn Barkald /s/