

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

25.05.2010 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.
- 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 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
25.05.2010 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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

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

4. FORSLAG

- A) Forslag fra Mehmet Er om endring av ordensreglene – parabolantenner
- B) Forslag fra Gisle Kolås om oppgradering av lekeplass på øvre tun
- C) Forslag fra Ragnhild Sørli Nilsen og Frode Bergeton Nilsen om endring av husordensreglene – tørk av tøy og bruk av rullegardin på luftebalkongen
- D) Forslag fra Ragnhild Sørli Nilsen og Frode Bergeton Nilsen om endring av ordensreglene – parabolantenner
- E) Forslag fra styret om revidering av borettslagets husordensregler

Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.03.2010

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Inger Ødegaard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

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 V 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
Valgkomite	Frode Bergeton Nilsen	Odvar Solbergs Vei 96

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskaps-sjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 8 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :

- 96 - 66, 67

Første innflytting skjedde i 1973.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 78.

Kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00.

Telefon **22 21 21 95**, telefaks 22 10 15 04 og e-post styret@emanuelfjell.no.

Se også borettslagets hjemmesider på **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 hos oss. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80, **rvs@sentralen.net**

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2009.

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.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmestersentralen.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

KABEL-TV

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

GET leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Alle har 64 kb/s i begge retninger inkludert i grunnpakken. Informasjon om tilleggstjenester finnes på www.get.no. Bestilling kan gjøres på telefon 02123, eller hos Romsås Vaktmestersentral som er GET-forhandler.

Rabatt for telefoni og bredbånd hos Telenor

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

- Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbi>

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Vi er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

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

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

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

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 4 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

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.

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 tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. 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

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.

INNBOFORSIKRING

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere, samt manuelt slokkingsutstyr i form av 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

- 2009 - 2009 Fortau og varmekabler nedre p-hus
Dørtelefonene i brl.
Gjerde rundt ballbingen.
- 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.

STYRETS ARBEID

MØTER:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter. Styret har i perioden behandlet 179 saker, herav 17 skriftlige klager. I tillegg kan representanter fra styret treffes kl. 1800 til 19.00 på styrerommet i Odvar Solbergs vei 78 en kveld i uken. Fortrinnsvis mandager.

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 2009: Kr. 131.559.-

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. 230.000.-

Dette fordeler seg som følger:

Bomiljøvakt:	kr. 177,584.-
Ekstravakt p-hus.	kr. 5,500.-
Tilkalling ved bråk ved uteområde og husbråk	kr. 46,916.-

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.

Odvar Solbergs vei 114 AS.

Etter de opplysninger som borettslaget har mottatt, 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 som ble gitt for å bygge hybler i 1 etg., ble eierne pålagt å bygge et hus for søppelkassene.

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. 23,588.-

Rusken.

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

Førjulsfest.

Styret i borettslaget arrangerte førjulsfest for ansatte og underutvalgene med følge i Fjellstua 5. desember 2009.

Juletefest.

Styret arrangerte sammen med Barne og ungdomsutvalget en tur for alle de som ville, den 9. januar 2010 til en forestilling som het Pinocchio på Nationalteatret 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.

Fjellstua.

Inntekter:

Leieinntekter	kr. 32.700.-
<u>Ødelagte gjenstander</u>	<u>kr. 351.-</u>
Totale inntekter	kr. 33.051.-

Utgifter:

Strøm	kr. 16.440.-
Matter	kr. 7.938.-
Rengjøring	kr. 19.200.-
Service, og rep. ventilasjon	kr. 4.300.-
Service alarm	kr. 4.357.-
Støvsuger	kr. 3.494.-
Bestikk/glass	kr. 5.266.-
Nytt sluk på taket	kr. 53.000.-
<u>Rengjøringsmidler + div</u>	<u>kr. 2.046.-</u>
Sum utgifter	kr.116.001.-

Salg nøkler.

Det er solgt nøkler/tag for kr. 3.920.- i perioden

Fortau og varmekabler nedre p-hus.

Det ble i perioden lagt fortau med varmekabler fra nedre bilbrygge og rundt nedre p-hus ned til p-1.

Dette kostet	kr. 702.000.-
<u>Tilskudd fra Husbanken</u>	<u>kr. 345.000.-</u>
Nettokostnad for brl.	kr. 357.000.-

Dørtelefonene i brl.

Disse ble oppgradert for kr. 397.500.- i perioden.

Ballbingen.

Det er montert et høyt gjerde rundt ballbingen med port for å begrense bruken som sen kveld og natt har forårsaket mye bråk for beboerne i brl. Porten blir låst hver kveld kl. 21.30 og åpnet kl. 09.00 om morgenen i tiden den er i bruk.

Gjerdet kostet kr. 166.000.-

Betalingsautomater ved bommene i brl.

Disse ble skiftet ut i perioden med kostnad kr. 185.600.-

Brannsikring i brl.

Det er foretatt brannsikring i leil. i brl i perioden for kr. 95.000.-

Pensjonisttur i brl.

Brl arrangerte en pensjonisttur m/følge med DFDS til København i tiden 5.-7. mai 2009.

Kostnad	kr. 72.311.-
Egenandel	kr. 7.800.-

Saker som styret arbeider med i 2010:

- Beise lettvegg veranda i alle leil. i brl.
- Oppgradere hovedtavler i brl.
- Oppgradere heisalarmer.

Dyreutvalget

Det eksisterende Dyreutvalget ble konstituert 21. September 2009, og består av 8 hunde- og katte entusiaster som alle har/har hatt begge deler. Vi har møte hver første onsdag i måneden.

Vi har gitt Dyreutvalget en egen identitet med logo og maler for ulik type kommunikasjon internt og eksternt. Pr i dag har vi utgitt 2 stk info-skriv til all beboere. Målet er minimum et info-skriv per kvartal.

Alle beboere er pliktig til å registrere sine hunder og katter. Utvalget har brukt mye tid på å evaluere det gamle registeret, og kommet opp med et nytt format som er enklere å holde vedlike. Flere kampanjer er satt i gang for å oppdatere registerets innhold, og responsen fra beboere har vært veldig god. Selv om vi ikke er helt i mål, er vi i ferd med å få en god oversikt over borettslagets dyr.

Utvalget har vært involvert i en sak vedrørende problematisk hundehold i et annet borettslag på området, og jobber for at de ulike Dyreutvalgene på Romsås skal samarbeide – både i forhold til felles målsetning om et godt og trygt dyrehold, og felles

aktiviteter for å oppnå dette. Foreløpig mangler vi en del kontaktinfo, men jobber kontinuerlig med dette.

Vi har utarbeidet en tiltaksplan med forslag til ulike aktiviteter som skal komme borettslagets hunde- og katteeiere til gode. Det kan være f.eks foredrag av kjente personligheter (som Hundehviskeren Cesar Millan) eller andre fagpersoner som trenere og veterinærer, kurs, hundeområde, oppdatert dyreparagraf i Husordens-reglene, hundeposebokser mv. Det vil komme informasjon når spesifikke tiltak tilbys Emanuelfjells beboere. Noe vil være gratis, noe vil helt eller delvis sponses av borettslaget, og andre ting vil vi betale for selv. Følg med!

Dyreutvalget vil arbeide aktivt for et godt bomiljø – for både to- og firbente.

Det innebærer

- å få oversikt over nå-situasjonen
- bedre tilrettelegging ikke bare for barna , men også for hunden – vår beste venn.
- bidra til økt kompetanse hos de respektive dyreeiere slik at både folk og dyr har enda bedre forutsetning for å leve og trives trygt side om side

Vi ser frem til mange spennende saker i året som kommer.

For Dyreutvalget Emanuelfjell Borettslag

Bente Platou Kristoffersen
leder

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 599 033,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 951 792,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 15 252 824,- mot budsjettert kr 14 891 944,-. Dette er kr 360 880,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetalt tilskudd miljøfond fra Husbanken.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd miljøfond og diverse salg, nøkler, portåpnere, bompenger, etc.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 10 033 947,- mot budsjettert kr 10 340 800,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2.3 % per 01.02.2009.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % per 01.04.2006.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % per 01.05.2006.
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

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4 % til kr 212 908,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 17 %. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

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. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På **www.energimerking.no** kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 6 003 569,- og et årsresultat på kr 1 751 569,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010. Styret er imidlertid oppmerksom på at energiprisene har økt dramatisk i første kvartal 2010, slik at budsjettet kan være underdimensjonert for denne kostnaden.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 225 000,- til større vedlikehold som omfatter hovedtavler, heisalarmer, garasjeport og dører i noen etasjer, og beising av lettvegg på veranda.

Driften i 2010 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2010.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener budsjettet likevel kan forsvares.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2009 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 25.03.2010

I styret for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Inger Ødegaard /s/

Til generalforsamlingen i Emanuelfjell Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuelfjell Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 599 033. 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 regnskapsestimater, 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 2009 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, 25. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

375 EMANUELFJELL BORETTSLAG**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 794 860	3 798 631	2 794 860	951 792
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		599 033	1 118 609	-539 856	1 751 569
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 141	4 141	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 468 400	-2 148 679	-2 185 000	-2 600 000
Reduksjon langsiktig fordring		22 158	22 158	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 843 068	-1 003 771	-2 724 856	-848 431
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		951 792	2 794 860	70 004	103 361
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 445 227	4 411 402		
Kortsiktig gjeld		-1 493 435	-1 616 542		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		951 792	2 794 860		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 747 544	14 677 632	14 756 944	15 289 369
Innbetalinger		0	17 933	18 000	18 000
Andre inntekter	3	505 280	202 058	117 000	77 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 252 824	14 897 623	14 891 944	15 384 369
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-198 796	-220 229	-150 000	-200 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-4 141	-4 141	0	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 341	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-204 720	-194 972	-205 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-149 752	-172 294	-100 000	-100 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-62 800	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-3 741 355	-2 384 191	-3 923 000	-2 823 000
Forsikringer		-640 654	-589 809	-645 000	-659 000
Kommunale avgifter	9	-1 317 768	-1 261 984	-1 311 000	-1 383 000
Antenneanlegg		-521 068	-504 912	-505 000	-545 000
Kostnader sameie		-1 410 061	-1 243 051	-1 450 000	-1 550 000
Kostnader underutvalg		-2 866	-10 922	-10 000	-10 000
Energi/ fyring		-325 827	-579 193	-650 000	-350 000
Kabel- / TV-anlegg		0	-3 158	-5 000	0
Andre driftskostnader	10	-1 195 764	-1 246 976	-1 065 500	-1 221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 033 947	-8 736 973	-10 340 800	-9 380 800
DRIFTSRESULTAT:		5 218 877	6 160 650	4 551 144	6 003 569
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 000	214 477	150 000	50 000
Finanskostnader	12	-4 673 843	-5 255 853	-5 231 000	-4 302 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 619 843	-5 041 376	-5 081 000	-4 252 000
Ekstraordinære kostnader		0	-666	-10 000	0
ÅRSRESULTAT		599 033	1 118 609	-539 856	1 751 569
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		599 033	1 118 609		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	123 860 619	123 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		1 480 499	1 540 102
Varige driftsmidler	14	16 570	20 711
Langsiktige fordringer	15	87 427	109 585
SUM ANLEGGSMIDLER		126 558 659	126 644 561
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		16 668	176
Kortsiktige fordringer	16	20 608	0
Driftskonto i OBOS		2 361 112	2 204 550
Sparekonto i OBOS		46 840	2 206 676
SUM OMLØPSMIDLER		2 445 227	4 411 402
SUM EIENDELER		129 003 886	131 055 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		5 094 584	4 495 551
SUM EGENKAPITAL		5 125 984	4 526 951
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	113 293 367	115 761 767
Borettsinnskudd	18	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	22	1 480 499	1 540 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		122 384 466	124 912 469
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		363 793	275 328
Skyldig offentlig myndigheter	19	18 279	20 302
Påløpne renter		647 906	877 111
Påløpne avdrag		445 533	363 971
Annen kortsiktig gjeld	20	17 924	79 830
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 493 435	1 616 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 003 886	131 055 962
Pantstillelse	21	131 470 339	131 470 339
Garantiansvar	22	11 709 116	12 443 436

Oslo, 25.03.2010,
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 regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 370 744
Trappevask	376 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 747 544

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	42 290
Automatpenger	52 312
Nøkkelsalg	3 920
Tilskudd Husbanken	345 000
Diverse	61 758
SUM ANDRE INNTEKTER	505 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-84 675
Overtid	-7 702
Lønn rengjøringshjelp	-29 850
Påløpne feriepenger	-17 125
Arbeidsgiveravgift	-59 444
SUM PERSONALKOSTNADER	-198 796

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 2008/2009, og er på kr 250 000,-
I tillegg har styret m. utvalg fått dekket transport, mat og drikke for kr 84 918,- jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 8 375,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-57 550
OBOS	-12 653
OBOS Prosjekt AS	-52 007
Andre konsulentonorarer	-27 543
SUM KONSULENTHONORAR	-149 752

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggetekn.kons.honorar	-3 994
Andre konsulent honorar	-7 689
Porttelefoner	-397 500
Automater	-185 600
Uteområde	-810 676
Diverse entrepriser	-67 396
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 472 855

Drift/vedlikehold bygninger	-385 785
Drift/vedlikehold VVS	-132 731
Drift/vedlikehold elektro	-470 804
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-194 006
Drift/vedlikehold heisanlegg	-663 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 118
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 244
Kostnader leiligheter, lokaler	-99 718
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-7 086

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 741 355

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-890 771
Renovasjonsavgift	-426 997
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 317 768

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-148 407
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 735
Verktøy og redskaper	-511
Driftsmateriell	-34 909
Vaktmestertjenester	-229 456
Renhold ved firmaer	-360 560
Andre fremmede tjenester	-3 848
Kontor- og datarekvisita	-39 702
Trykksaker	-4 074
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-19 073
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-84 918
Andre kontorkostnader	-15 215
Telefon/bredbånd	-84 666
Telefonreparasjoner	-1 875
Porto	-17 636
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 132
Vedlikehold biler/maskiner osv	-313
Bilgodtgjørelse	-392
Reisekostnader	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 480
Velferdskostnader	-111 263
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 195 764

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	4 977
Renter av sparekonto i OBOS	46 840
Andre renteinntekter	2 184
SUM FINANSINNTEKTER	54 000

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken utbedringslån, nr.1	-2 725 737
Husbanken utbedringslån, nr.2	-1 483 033
Husbanken utbedringslån, nr.3	-404 845
Termingebyr	-120
Andel Romsås VMS	-58 640
Oppbevaringsgebyr	-1 256
Renter leverandørgjeld	-212
SUM FINANSKOSTNADER	-4 673 843

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986, gnr.96/bnr.66 m. fl. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

<u>PC med utstyr</u>			
Tilgang 1994	19 715		
Avgang 1997	-6 725		
Tilgang 2002	29 597		
Avgang 2003	-12 990		
Avskrevet tidligere	-29 596		1
<u>PC med printer</u>			
Tilgang 2003	21 558		
Avskrevet tidligere	-21 557		1
<u>Snøfreser</u>			
Tilgang 1995	24 332		
Tilgang 2006	28 990		
Avskrevet tidligere	-32 613		
Avskrevet i år	-4 141		
			16 568
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			16 570
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-4 141

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg redskapsbærer (anleggsmaskin) hos RVS	87 427
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	87 427

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	145
Romsås Vaktmestersentral	20 463
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 608

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2011.

Renter 31.12.09: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-74 100 000	
Nedbetalt tidligere	3 665 656	
Nedbetalt i år	1 476 954	
		-68 957 392

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2011.

Renter 31.12.09: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-11 020 000	
Nedbetalt tidligere	545 155	
Nedbetalt i år	220 475	
		-10 254 370

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,60%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-36 480 000	
Nedbetalt tidligere	1 627 420	
Nedbetalt i år	770 971	
		-34 081 608

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-113 293 370
------------------------------------	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-7 610 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-10 753
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 526

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-18 279
---	----------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 124
Midlertidig deposita	-200
Diverse	-600

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 924
-----------------------------------	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 122 829 999 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009 en bokført verdi på kr 124 974 163

NOTE: 22**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I
FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,64399 % av Sameiet Romsås Vaktmestersentral, og har solidaransvar for den samlede gjeld i dette sameiet. 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 Mehmet Er, Odvar Solberg vei 70

Endring av ordensreglene – parabolantenner

Jeg vil med dette, på vegne av beboerne på Emanuelfjell borettslag, herved komme med følgende forslag til generalforsamling 5. mai:

Forslag til endring i ordensregler gjeldende parabolantenne på veranda/balkong:

”Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.”

Det vises til at Orremyr Borettslag har kommet frem til en slik enighet. Det vises også i tillegg til siste generalforsamling hvor man fra styrets side begrunnet antenneforbudet ut i fra omkostninger i saksbehandling og forbud generelt mot endringer i bygningsfasaden;

Ved nærmere gjennomgang av dokumenter om ”**Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker**” (Plan og Bygningsetaten), ser vi at det hele var grunnløst da forskriftene frafaller krav om søknad eller melding i denne saken;

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker
Kap. II. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 5. Tiltak som verken krever søknad eller melding.

3. *Mindre tiltak utendørs.*

e) Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m.

Vi ønsker videre, i tilfelle første forslag fører frem, at det utnevnes et parabolutvalg som har de fullmaktene de trenger for behandling av saker knyttet til tillatelser.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

B. Forslag fra Gisle Kolås, Odvar Solbergs vei 96, leil. 6025

Oppgradering av lekeplass på øvre tun

Jeg foreslår at det neste året blant annet satses på å oppgradere og sikre lekeplassen vår. Lekeplassen vår fremstår for meg som lite appellerende til lek. Lekeplassen er blant annet det som er med på å skape et førsteinntrykk når en kommer til Emanuelfjell, samtidig som lekeplassen er en møteplass for alle beboere. Slik de er nå fremstår de ikke som noen innbydende møteplass.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og vil ta dette inn i budsjettet for 2011.

C. Forslag fra Ragnhild Sørli Nilsen og Frode Bergeton Nilsen, Odvar Solbergs vei 96

Endring av husordensreglene – Tørk av tøy og bruk av rullegardin på luftebalkongen

Tørking av klær på luftebalkongen er synlig selv med rullegardinen nede. Å forby med regler å tørke klær på en søndag hører en annen tid til. Det gir økt livskvalitet å ha rullegardinen oppe, men det medfører et ansvar for å sikre at fugler ikke vender tilbake til borettslaget.

Forslag:

Gjeldende tekst punkt 8:

8. TØRK AV TØY

8.1 Det skal ikke henge tøy m.m. synlig på luftebalkongene på helligdager og off. høytidsdager.

Foreslås endret til:

8. BRUK AV RULLEGARDIN PÅ LUFTEBALKONGEN

8.1 Beboere som har rullegardinen oppe, plikter med normalt tilsyn å tilse at fugler ikke regelmessig tar tilflukt inne på deres luftebalkong, eller at fugler bygger rede der.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

D. Forslag fra Ragnhild Sørli Nilsen og Frode Bergeton Nilsen, Odvar Solbergs vei 96 Endring av ordensreglene – parabolantennar

Det er montert en haug av antenner inne i leilighetene i Emanuelfjell Borettslag. Alt fra radioantennar til antenner til trådløse nettverk. Det er tvilsomt om borettslaget kan forby beboere å montere antenner inne i leilighetene. Dette er et forslag til å endre teksten slik at antenner er lov innendørs. Dette er ikke et forslag til endring på hva som er lov utendørs.

Forslag:

Gjeldende tekst: Under punkt 2.1 i husordensreglene:

Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner i Emanuelfjell Borettslag.

Endres til:

Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner på yttervegger, tak, fasade, balkong og veranda i Emanuelfjell Borettslag.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

E. Forslag fra styret – endring av husordensreglene

Styret inviterer generalforsamlingen til å vedta forslaget nedenfor til reviderte husordensregler.

FORSLAGSTEKST

HUSORDENSREGLER for Emanuelfjell borettslag

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 5. mai 2010.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 GENERELT

Bruk av trappeavsats til vask av utstyr, skopuss o.l. er ikke lov. Sykling, bruk av rulleskøyter eller rullebrett og annen aktivitet skal ikke foregå slik at det er til sjenanse eller at det oppstår skade på beboere.

All lek med ball skal foregå i ballbingen. Grøntanleggene må behandles med aktsomhet. Det er ikke tillatt å legge snarveier over plener og gjennom beplantede felt.

Tørkeverandaene skal benyttes til all lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å montere noen form for mekanisk avtrekk på de avtekkventilene som er i leiligheten heller ikke ut i gjennom lettvegger.

Andelseier plikter å påse at røykvarsler og brannslukningsutstyr til enhver tid er i orden. Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner på yttervegger, tak, fasade og veranda i Emanuelfjell Borettslag. Markiser, skilter o.l. kan kun monteres etter godkjenning av styret.

Varmepumper er ikke tillatt å montere i leiligheten da det oppstår skader på grunn av kondensen som renner fra pumpene. Dører til kjeller skal alltid holdes låst. Inngangsdørene til trappeoppgangene skal alltid være låst.

§ 3 RO

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 06.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 9.00 neste dags morgen. Ved større selskapsbegivenheter bør naboene varsles.

Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m. skal ikke forekomme etter kl. 21.00. I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det ikke tillatt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 8.00 om morgenen. På helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

§ 4 DYREHOLDSREGLER

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

- § 4-1 Ved anskaffelse av hund og katt må disse meldes og registreres hos Dyreutvalget i Emanuelfjell Borettslag ved utfylling av eget registreringskjema. Det er ikke tillatt med hundehold av Pitbullterrier, kamphunder og andre kamphundlignende raser som amerikanske staffordshireterrier (såkalt amstaff) jfr. kap. 6, § 19 i lov om hundehold (hundeloven). Når dyr som er anskaffet ikke lenger er å betrakte som hjemmehørende i leiligheten, forpliktes dyreeier å gi beskjed til Dyreutvalget om at dyret er gitt bort eller avlivet.
- § 4-2 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr. leilighet. Om ønske av utvidelse av denne tillatelse må dette søkes spesielt om til Dyreutvalget, som vil framlegge saken for styret.
- § 4-3 Hunder/katter skal føres i bånd innenfor Emanuelfjell Borettslags område. Se forøvrig særskilt skilting for de aktuelle områder. Hundeeiere plikter å gjøre seg kjent med Oslo bys politivedtakter angående hundehold/dyrehold. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller i forhage. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra veier, plener, trappeoppganger og lignende. Balkong eller forhage må heller ikke brukes som avtrede for dyr. Lufting av hund bør ikke foretas av små barn. Det forutsetter at fører av hund må ha full kontroll over dyret. Dette reglementet gjelder også for dyr på besøk i borettslaget.
- § 4-4 Andelseier som har dyr i sin leilighet, erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres dyr måtte påføre eiendom i borettslaget. For øvrig erklærer dyreeier/andelseier seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.

- § 4-5 Alle hundeeiere er forpliktet til å møte opp på dugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde. Opplysninger om disse vil komme som oppslag på infotavler eller ved rundskriv i postkasse.
- § 4-6 Det er forbudt å la hunden nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker.
- § 4-7 Kommer det berettigede klager fra borettslaget eller andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte generer naboer eller borettslaget generelt, skal andelseier gjøre seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten om ikke forholdet øyeblikkelig blir rettet etter skriftlig påtale fra styret.
- § 4-8 Katter skal ID-merkes med elektronisk brikke evt. ved tatovering i øret. Katter uten slik merking vil kunne innfanges etter vedtak i styret og bli levert til omplassering, eller avlives av veterinær. Det henstilles også til eier av hunder å ID merke disse.
- § 4-9 Dyreeier/andelseier er kjent med at gitte tillatelse er gyldig så lenge dyreholdet holdes innenfor reglementet. Videre erklærer dyreeier/andelseier seg enig i at dyreholdstillatelsen kan trekkes tilbake med øyeblikkelig virkning hvis dyreholdet er klanderverdig og ikke innpasses i borettslaget og dets reglement.

§ 5 TRAFIKK OG PARKERINGSREGLEMENT.

- § 5-1 Emanuelfjell Borettslag har to parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Videre har borettslaget to gjesteparkeringsplasser, som er forbeholdt gjester.
- § 5-2 Andelseiere skal benytte sine parkeringshusplasser ved all parkering av sine kjøretøyer. Parkering på rundkjøringene (bilbryggene) er ikke tillatt. Disse må kun benyttes til av- og påstigning (av- og pålessing).

Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes av biler tilhørende beboere eller biler som er å betrakte som hjemmehørende i borettslaget.

(Gitt tolkning: Omfatter alle biler som disponeres av en beboer, eksempelvis leiebil, leasingbil, lånte biler, firmabil og alle yrkesbiler. Videre vurderes biler som parkeres mer / oftere i borettslaget enn på annen adresse som hjemmehørende.)

Gjester kan stå på gjesteparkeringsplassene i maksimalt 3 døgn uten spesiell tillatelse.

Brudd på disse regler vil medføre borttauing av kjøretøyet. Alle omkostninger i en slik forbindelse vil bli belastet andelseieren.

- § 5-3 All kjøring innenfor bommene er forbudt. Unntak gjelder for kjøring av utrykningsvogner, handicapkjøring, tyngre transportere og av biler som har innhentet skriftlig tillatelse av styret. Sistnevnte biler vil bli merket med dertil egnet emblem. Må man kjøre inn og ikke har skriftlig tillatelse, skal man betale på automaten og legge lappen godt synlig i frontruten. Man kan stå opptil en ½ time på indre område. Innkjøring med bomåpner er ikke lov og er å betrakte som et brudd på reglene for borettslaget. Biler parkert på indre område uten lapp og tillatelse vil bli borttauet uten varsel. Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart.
- § 5-4 Andelseiere som har besøkende med bil som parkerer på gjesteparkeringen i mer en 3 døgn, må ta kontakt med styret.

- § 5-5 Ved transport av varer til og fra P-huset kan traller benyttes. Trallene er plassert i P-husene og skal returneres umiddelbart etter bruk.
- § 5-6 Vask og større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets område (også parkeringshus) er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Skifting av dekk skal skje på egen P-plass eller utenfor borettslagets område.
- § 5-7 Biler som står i parkeringshusene, må til enhver tid være låst. All skade som måtte bli påført parkerte biler i borettslagets parkeringshus, er borettslaget uvedkommende. Av brannmessige hensyn er all lagring, inklusiv bildekk, forbudt i P-husene. Det er tillatt å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. Det er ikke tillatt å bruke kupèvarmere da anlegget ikke har kapasitet for dette.
- § 5-8 Det er ikke tillatt å hensette avskilte biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar og tydelig merket med eiers navn og adresse.
- § 5-9 Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.
- § 6 SØPPEL.
Alle i Emanuelfjell Borettslag kildesorterer sitt husholdningsavfall. Nedkastlukene i 1 og 2. etg. skal brukes. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Når den ikke er i bruk skal deksel til søppelsjakt alltid holdes lukket. Siste onsdag hver måned er det anledning til å kaste større søppel. Beboerne besørger selv kasting. Bilen tar ikke med seg spesialavfall.
- §7 RENHOLD.
Renhold av trappavsats, trapper og heis en gang pr. uke er satt bort. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger hvis nåværende ordning ikke fungerer eller respekteres.
- § 8 BRUK AV RULLEGARDINEN PÅ LUFTEVERANDAEN.
Beboere som har rullegardinene oppe, plikter ved normalt tilsyn å tilse at fugler ikke tilflukt på deres lufteveranda eller at fugler bygger rede der.
- § 9 SIKRING MOT VANNSKADER:
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i ledningene. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.
- § 10 BARNESIKRING
Takluker og oppgangsvinduer skal til enhver tid være lukket og låst.
- § 11 DUGNADER.
Beboerne oppfordres til å møte til dugnad. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang. Ved å delta i dugnader blir man godt kjent med naboene. Deltagelse i dugnader styrker samhold og trivsel i borettslaget.
- § 12 MATING AV FUGLER.
Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom da det tiltrekker rotter, mus, villkatter, duer og måker.
- § 13 GRILLING
Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull eller gass på verandaene og i forhagene. Det eneste som er tillatt er elektrisk grill.

§ 14 OVERLATNING

All overlatning leiligheter i Emanuelfjell Borettslag skjer etter borettslagsloven og må godkjennes av styret på forhånd.

§ 15 ANSVARSFORHOLD

Andelseiere har, i henhold til norsk lov, objektivt ansvar for eventuelle skader, ødeleggelse og hærverk som de eller noen av deres husstandsmedlemmer måtte påføre Emanuelfjell Borettslag.

§ 16 MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret om brudd på husordensregler skal skje skriftlig ved brev eller e-post til den postadressen borettslaget har fastsatt for dette formålet.

Andelseierne skal følge anvisninger gitt av borettslagets styremedlemmer, utvalgsmember eller vaktmester i form av rundskriv, oppslag eller personlig melding.

SLUTT FORSLAGSTEKST

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

Kåre M. Karlsen Odvar Solbergs vei 72

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Mette Hyrve Odvar Solbergs vei 88
Kari Gjerholm Odvar Solbergs vei 90

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn H. Johansen Odvar Solbergs vei 86
Inger Ødegaard Odvar Solbergs vei 94

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Roger Schei Odvar Solbergs vei 76
2. Margrete Sommernes Odvar Solbergs vei 100
3. Jack Toure Issifou Odvar Solbergs vei 96

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tom Windvik Odvar Solbergs vei 112
Kjell Kristiansen Odvar Solbergs vei 98
Frode B. Nilsen Odvar Solbergs vei 96

E. 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, 11.04.2010

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Valgkomite Kjell Kristiansen Odvar Solbergs Vei 98, 0973 Oslo
Valgkomite Tom Windvik Odvar Solbergs Vei 112, 0973 Oslo
Valgkomite Kjell Ove Olsen Odvar Solbergs Vei 78, 0970 Oslo
Valgkomite Frode Bergeton Nilsen Odvar Solbergs Vei 96, 0973 Oslo

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Husleie barnehage		0	384 996	440 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	436 989	0	0	12 604 080
Avgiftspliktige inntekter		936 381	0	0	1 000 000
Innbetalinger	3	11 078 279	10 605 675	10 878 000	0
Andre inntekter	4	1 578 644	2 678 695	2 600 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 030 293	13 669 366	13 918 000	14 604 080
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-9 080 489	-8 619 436	-9 200 000	-8 600 000
Styrehonorar	6	-430 000	-420 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	16	-577 872	-483 218	-485 000	-16 000
Revisjonshonorar	7	-10 000	-15 089	-15 000	0
Andre honorarer		-14 002	-14 999	0	-14 000
Forretningsførerhonorar		-128 068	-121 968	-129 000	-140 000
Konsulenthonorar	8	-47 630	-69 762	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	9	-210 206	-272 453	-355 000	-250 000
Forsikringer		-132 237	-283 325	-137 000	-140 000
Kommunale avgifter	10	-27 203	-25 609	-36 000	-30 000
Antenneanlegg		0	0	0	0
Energi/ fyring		-201 760	-181 475	-160 000	-210 000
Kabel- / TV-anlegg		-13 255	-11 067	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 765 983	-2 509 960	-2 232 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-13 638 706	-13 028 362	-13 199 000	-12 360 000
DRIFTSRESULTAT:		391 588	641 004	719 000	2 244 080
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	17 274	32 909	25 000	0
Finanskostnader	13	-408 861	-668 647	-691 000	-358 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-391 588	-635 738	-666 000	-358 000
Ekstraordinære kostnader		0	-5 266	-6 000	0
ÅRSRESULTAT		0	0	47 000	1 886 080

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL				
BALANSE				
	Note	2009	2008	
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Bygninger	14	8 183 824	8 455 041	
Leiligheter/ lokaler	15	1 209 880	1 209 880	
Varige driftsmidler	16	1 467 241	1 092 209	
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000	
SUM ANLEGGSMIDLER		10 985 945	10 882 130	
OMLØPSMIDLER				
Restanser felleskostnader		13 465	1 819	
Kundefordringer		238 897	210 682	
Kortsiktige fordringer	18	225 333	545 256	
Driftskonto i OBOS		211 877	770 892	
Innestående bank		33 599	32 657	
SUM OMLØPSMIDLER		723 171	1 561 307	
SUM EIENDELER		11 709 116	12 443 436	
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Opptjent egenkapital		0	0	
SUM EGENKAPITAL		0	0	
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pant- og gjeldsbrevlån	19	8 957 439	9 766 406	
Annen langsiktig gjeld	20	691 444	866 692	
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 648 883	10 633 098	
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		191 577	286 610	
Skyldig offentlig myndigheter	21	678 089	663 306	
Annen kortsiktig gjeld	22	1 190 567	860 422	
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 060 233	1 810 338	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 709 116	12 443 436	
Pantstillelse	23	16 300 000	16 300 000	
Garantiansvar		0	0	
Oslo, 17.02.2010, Styret for Romsås Vaktmestersentral				
Kåre Magnar Karlsen /s/ Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Knut Mikkelsen /s/ Steinar Hansgaard /s/ Kim Lansborg /s/ Karin Syversen /s/ Bjørn Barkald /s/				