

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

11.05.2010 kl 18:30 i Trygdeboligen i Pilotvn. 6

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 per 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 Hamborg Borettslag avholdes
11.05.2010 kl 18:30 i Trygdeboligen i Pilotvn. 6

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 om å selge tjenesteleiligheten
 - B) Forslag om å stanse byggeprosessen på nabotomten
 - C) Forslag fra om å ansette Sardar Gardowan på nytt
- Forslagene 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 4 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, 22.03.2010

Styret i Hamborg Borettslag

Vibeke Smedstad /s/

Vivi Hjelmeng /s/

Nina Engen /s/

Kjetil Grønning /s/

Siri Pernille Øverli /s/

(Ved Geir A. Andersens fratreden)

(Fast vara for fratrødt styremedlem)

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Vibeke Smedstad	Pilotvn 2
Styremedlem	Vivi Hjelmeng	Landingsvn 19
Styremedlem	Nina Engen	Pilotvn 10
Styremedlem	Geir Audun Andersen (<i>fratrådt feb. 2010</i>)	Pilotvn 10
Styremedlem	Mads Odnnes Jensen (<i>fratrådt 25.08.2009</i>)	(<i>Flyttet</i>)

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Terje Johannesen	Pilotveien 8
Varamedlem	Siri Pernille Øverli (<i>fast vara i styret fra sept. 2010</i>)	Pilotvn 10
Varamedlem	Kjetil Grønning	Pilotvn 8

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Vibeke Smedstad	Pilotvn 2
Varadelegert OBOS generalforsamling	Vivi Hjelmeng	Landingsvn 19

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Arne Birkeland	Pilotvn. 8
Valgkomite	Bjørn Kollerud	Pilotvn, 10
Valgkomite	Anne Grete Hoppestad	Pilotvn 4

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 950443693, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse:

- Landingsvn 11-25
- Pilotvn 2-4 8-10

Borettslaget består av 141 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 24.525 m² og har følgende gårds- og bruksnummer:

- 31 - 276, 278, 279

Første innflytting skjedde i 1962.

Borettslag er et samvirkeforetak med formålet 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 sittende, alle kvinner. I tillegg kommer en fast møtende kvinnelig vara. Vi er positive til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

STYRET

Skriftlige henvendelser kan legges i styrets postkasse utenfor Pilotveien 4 eller sendes til e-post styret.hamborg@borettslag.net

Øvrige henvendelser kan skje direkte til styremedlemmene som har telefontid mandag til fredag 18:00 til 20:00 på telefon oppgitt i Hamborgposten og på borettslagets hjemmeside hamborg.borettslag.net

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, attestering og anvisning av utbetalinger.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har midlertidig avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Tjenesten kan kontaktes på telefon **483 11 272**, se også www.bygardsservice.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

PARKERING

Borettslaget har biloppstillingsplasser med strømuttak som leies ut etter ventelister. Retningslinjer for leie er utarbeidet. Retningslinjer må undertegnes av leietaker. Alle henvendelser må gjøres skriftlig. For tiden er det ikke mulig å leie garasjeplasser hos OBOS Forretningsbygg.

NØKLER/SKILT

Rekvisisjon til nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse fåes ved henvendelse til styret. Betales av den enkelte.

Alle er ansvarlig for å benytte borettslagets standard postkasse- og ringeklokkeskilt.

VIFTEBRUK

Det er ikke tillatt å installere avtrekksvifter på kjøkkenet verken med avtrekk ut i fri luft eller koblet opp mot luftekanalene. I de tilfellene hvor avtrekksvifter er koblet opp mot luftekanalene vil dette forsterke problemet med avtrekk og tilsig av luft mellom leilighetene og slik forringe luftkvaliteten for samtlige leiligheter.

Styret krever derfor at beboerne som har installert avtrekksvifte som er koblet opp mot luftekanalene eller med avtrekk ut i fri luft fjerner denne. Til informasjon så er det tillatt å montere vifter med kullfilter.

RENHOLD

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

KABEL-TV / BREDBÅND / TELEFONI

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester.

Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf **06090**. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kableanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til **www.canaldigital.no**

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

Rabatt hos Telenor for telefoni og bredbånd

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 per 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 abonnementsstypene 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 Djuice (ikke kontantkort og Djuice 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>

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett www.hjemkraft.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft 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 3 bruksoverlatinger i borettslaget per 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 56585591. 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).

Det kan være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

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

- 2009 - 2009 Oppgradering av sikringsskap, utebelysning, med mer.
Nytt søppelskap
- 2008 - 2008 Skiftet røykvarslere og nødmerking
- 2007 - 2007 Sykkelstativer
- 2006 - 2007 Utvendige søppelskap for lavblokkene
- 2005 - 2005 Rehabilitering, oppgradering av utearealer
- 2004 - 2004 Nøddlys, utv. etterisol., fasade/balkong
Skiftet og montert nøddlys i henhold til gjeldende brannforskrifter.
Utvendig rehabilitering, etterisolering, ny fasadekledning og balkonger
- 2003 - 2003 Skiftet alle hovedtavler
- 1998 - 1999 Oppgradering av kabelnettet
- 1996 - 1996 Entredører /hovedinngang, uteareal, dørtlf.
Entredører og hovedinngangsdører skiftet, Fornyelse av uteareal.
Alle blokkene fikk dørtelefon.
- 1993 - 1994 Heismaskineriet byttet i høyblokkene
- 1992 - 1992 Oppussing av oppgangene i lavblokkene
- 1990 - 1990 Nytt takdekk på alle blokkene
- 1989 - 1990 Vindu/balkongdør i alle leiligheter
Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheten

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 12 møter og behandlet omkring 100 saker.

Løse fasadeplater

Etter rehabiliteringen i 2004/2005 har det løsnet noen plater. Styret har gått befaringsammen med S-bygg og en del av platene er festet, resten (av de platene vi vet er løse) vil bli festet når det blir mildere i været.

Vaktmestervikar

Mens vår faste vaktmester tok ut sin ferie i 2009 leide vi inn Bygårdsservice til å utføre nødvendige vaktmestertjenester.

Oppgradering av el-anlegg

I begynnelsen av 2009 meldte Styret at det var inngått avtale med Røa Elektriske om oppgradering av det elektriske anlegget. Arbeidet er nå avsluttet og ferdigbefaring gjennomført. Det er blant annet skiftet sikringskap i alle borettslagets boenheter og vaskerier, satt opp utelamper på nesten samtlige balkonger, montert nye utelys med bevegelsessensorer ved sykkelstativ og søppelhus og utført en utvendig utbedring av jordelektrodene i bakken.

Oppgradering av våtrom

Styret har begynt forberedelsene ifm VVS oppgradering i borettslaget. OBOS Prosjekt gjennomfører et forprosjekt som ferdigstilles forsommeren 2010. Vi har hatt befaringer og møter med representanter fra OBOS Prosjekt.

Vaktmesterordning

Vår faste vaktmester gjennom flere år sa opp sin stilling med virkning fra 31.12.2009. For å gi Styret tid til å finne det vi så på som den beste løsningen for borettslaget leide vi midlertidig inn Bygårdsservice til å gjøre vaktmesteroppgavene.

Da flertallet i Styret ønsket å leie inn et firma også på sikt hentet vi inn anbud fra fem vaktmesterselskap om overtagelse av vaktmesteroppgavene. Etter nøye overveiing innkalte vi to av selskapene til samtale og på bakgrunn av inntrykk, pris, erfaringer og referanser har vi nå inngått avtale med Bygårdsservice om leveranse av vaktmestertjenester til borettslaget.

Tomtearrondering

I fjor ble deler av Hamborgs tomt bak Pilotveien 2-4 vedtatt solgt til OBOS Nye Hjem ifm oppføring av nye boliger. Vi har nå mottatt utkast til kontrakt og salget vil etter all sannsynlighet bli gjennomført i løpet av sommeren i år.

Informasjon

Styret sender normalt ut informasjonsbrevet Hamborgposten ca. 6 ganger per år. I tillegg sendes det ut meldinger til beboerne ved særskilte forhold. Styret benytter ellers oppslagstavlene i hver oppgang til å informere beboerne.

Biloppstillingsplasser

Registeret oppdateres fortløpende. Det er venteliste.

Ulovlig overlatelse av bruksretten

Styret har ikke behandlet noen ulovlige tilfeller i perioden.

Felleskostnader

Det er i perioden ikke foretatt noen regulering av felleskostnadene. Kostnadene vurderes fortløpende, men vil ved en eventuell endring bli varslet skriftlig minst én måned i forveien.

Øvrige tiltak

Heisene

Plan og Bygningsetaten har foretatt en befaring på heisene i Pilotveien 8 og 10. Utbedringer ble pålagt med frist juli 2010. Melbye Heisservice er kontaktet for å gjennomføre pålagte forbedringer.

Nytt søppelhus

På grunn av økende behov er det satt opp et ekstra søppelhus foran Landingsveien 11-17.

Container

Styret har leid inn container for å rydde i borettslaget både høst og vår.

Utearealer

Styret leide inn Hageform til å beskjære busker og trær i 2009. Hull i bakken ved Pilotveien 8 samt opparbeiding av gressplen på grillplassen mellom høyblokkene ble også utført.

Felling av trær

Styret har i samråd med et trefellingsfirma, og etter ønske fra naboer, fått fjernet heggetrær nedenfor Pilotveien 10 samt "juletreet" utenfor Landingsveien 19. Nye trær vil bli plantet utenfor Pilotveien 10.

Oppbevaring av traktor og gressklipper

I forbindelse med at Hamborggarasjene rives har det oppstått behov for ny lagringsplass til borettslagets utstyr. Bygårdsservice har sagt seg villige til å lagre/vedlikeholde traktor, gressklippere etc inntil videre.

Systemnøkler

Fast vaktmester har tidligere håndtert bestilling av tilleggsnøkler etc for beboere. Vi har nå inngått en avtale med Vrio Lås om nøkkelbestillinger i fremtiden.

Vaktmesterleiligheten

Etter at vaktmesteren flyttet ut har leiligheten stått tom. Styret fremmer forslag om salg av denne på Generalforsamlingen.

Vedlikeholdsnøkkel

Vi har bestilt en vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt for å sikre adekvat vedlikehold i borettslaget i årene fremover.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

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 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 574 295,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2009 utgjør kr. 5 064 095,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 5 583 585,- mot budsjettet kr 5 559 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av plassleie for mobilmast og kompensasjon fra OBOS Forretningsbygg for ekstraordinær generalforsamling vedr. salg av tomt.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 4 007 041,- mot budsjettet kr 4 537 550,-. Dette er kr 530 509,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak underkonto Større vedlikehold.

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 ett lån i Terra Boligkreditt AS type annuitet med månedlige terminer og til en flytende rentesats 3,15 % per 22.02.2010. Gjenværende løpetid på lånet er 15 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 per 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 111 088,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per 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. 1,5 %. Denne økningen fanger bla. opp 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 2 636 607,- og et forventet årsresultat på kr 1 709 607,-. Det foregår planlegging av et større prosjekt for vedlikehold VVS som trolig ikke får økonomisk innflytelse i 2010.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det avsatt kr 130.000 til større vedlikehold som omfatter konsulentbistand til ny vedlikeholdsnøkkel og våtrom forprosjekt.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Dette forutsetter at VVS-prosjektet ikke settes i gang i 2010.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. Dette forutsetter at VVS-prosjektet ikke settes i gang i 2010.

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 HOVSETER KABELNETT

Borettslaget er medeier i sameiet Sameiet Hovseter Kabelnett. Selskapets andel i sameiet vises i balansen under posten langsiktige fordringer, jf. også note 24 i årsregnskapet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 22.03.2010

I styret for Hamborg Borettslag

Vibeke Smedstad /s/

Vivi Hjelmeng /s/

Nina Engen /s/

Kjetil Grønning /s/
(Ved Geir Audun Andersens fratreden)

Siri Pernille Øverli /s/
(Fast vara for fratrødt styremedlem)

Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 574 295. 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. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 18.

Oslo, 22. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
 Statsautorisert revisor

260 HAMBORG 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 PER 01.01		5 692 460	5 471 823	5 692 460	5 064 095
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		574 295	1 163 321	-882 450	1 709 607
Tilbakeføring av avskrivning	15	108 358	102 192	0	0
Tbf. av avskrivning i Hov.Kabelnett		0	4 067	0	0
Tbf. andel anleggs.m. i Hov.Kabelnett		28 467	0	0	0
Økning langsiktig fordring		-30 522	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-73 998	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	29 374 158	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-30 683 121	-974 945	-1 300 000	-1 431 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-628 365	220 637	-2 182 450	278 607
C. DISP. MIDLER PER 31.12		5 064 095	5 692 460	3 510 010	5 342 702
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 198 639	5 852 723		
Kortsiktig gjeld		-134 544	-160 263		
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12		5 064 095	5 692 460		

260 - HAMBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 546 447	5 527 059	5 529 000	5 551 680
Andre inntekter	3	37 138	40 986	30 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 583 585	5 568 045	5 559 000	5 561 680
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-409 474	-387 031	-410 000	-60 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-180 000
Avskrivninger	15	-108 358	-102 192	0	-100 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 926	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 816	-101 728	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-11 994	-5 951	-22 500	-52 500
Kontingenter		-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Drift og vedlikehold	8	-1 712 283	-368 348	-2 074 500	-465 500
Forsikringer		-328 264	-301 317	-330 000	-338 000
Kommunale avgifter	9	-464 873	-463 871	-488 000	-484 373
Energi/ fyring	10	-158 724	-275 769	-350 000	-200 000
Kabel- / TV-anlegg		-165 784	-153 153	-160 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-357 522	-390 545	-412 350	-719 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 007 041	-2 733 032	-4 537 550	-2 925 073
DRIFTSRESULTAT:		1 576 544	2 835 013	1 021 450	2 636 607
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	178 047	307 583	200 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 180 296	-1 979 274	-2 103 900	-1 027 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 002 249	-1 671 691	-1 903 900	-927 000
ÅRSRESULTAT		574 295	1 163 321	-882 450	1 709 607
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		574 295	1 163 321		

260 - HAMBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 639 950	16 639 950
Tomt		1 336 167	1 336 167
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	0	28 467
Varige driftsmidler	15	455 202	563 560
Langsiktige fordringer	16	37 722	7 200
SUM ANLEGGSMIDLER		18 469 041	18 575 344
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	8 440	3 000
Driftskonto i OBOS		340 966	1 174 590
Sparekonto i OBOS		4 849 233	4 673 953
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	1 179
SUM OMLØPSMIDLER		5 198 639	5 852 723
SUM EIENDELER		23 667 680	24 428 067
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 141 * 100		14 100	14 100
Udekket tap	18	-6 809 242	-7 383 537
SUM EGENKAPITAL		-6 795 142	-7 369 437
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 342 378	29 651 341
Borettsinnskudd	20	1 985 900	1 985 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 328 278	31 637 241
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 661	75 304
Skyldig offentlig myndigheter	21	31 646	22 921
Påløpne renter		0	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	29 646
Annen kortsiktig gjeld	22	34 237	32 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		134 544	160 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 667 680	24 428 067
Pantstillelse	23	35 715 900	35 715 900
Garantiansvar	24	0	0

Oslo, 22.03.2010,
Styret for Hamborg Borettslag

Vibeke Smedstad /s/ Vivi Hjelmeng /s/ Nina Engen /s/
Kjetil Grønning /s/ Siri Pernille Øverli /s/
(Ved Geir Audun Andersens fratreden) (Fast vara for fratrødt styremedlem)

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 skattetrekkskonto 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.

Andel omløpsmidler og kortsiktig gjeld i fellesanlegg er omklassifisert til langsiktige fordringer i fellesanlegg.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 477 280
Parkeringsleie	51 600
Ekstra kjellerbod	18 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 547 580

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Frysebokser	-130
Parkeringsleie	-1 003
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 546 447

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

OBOS Forretningsbygg, forvaltningstjenester	10 263
Telenor Mobil, leie av Pilotveien BS 2009	26 875
SUM ANDRE INNTEKTER	37 138

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-274 860
Overtid	-10 449
Påløpne feriepenger	-34 237
Fri bolig	-58 704
Naturalytelser, fri bolig speilkonto	58 704
Arbeidsgiveravgift	-77 915
Pensjonskostnader	-5 653
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Bedriftshelsetjeneste	-1 893
Arbeidsklær	-2 567
SUM PERSONALKOSTNADER	-409 474

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 150 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 4 750,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS, tilleggstjenester forvaltning	-11 994
SUM KONSULENTHONORAR	-11 994

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sweco Norge AS, prosjektering elektriske installasjoner	-87 500
Røa Elektriske, oppgradering av sikr.skap, balkonglys	-1 125 000
TBB Driftstjenester A/S, fjerning av fryseskap, bygging av boder	-170 039

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 382 539

Drift/vedlikehold bygninger	-1 582
Drift/vedlikehold VVS	-63 045
Drift/vedlikehold elektro	-2 117
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-155 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 754
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 616
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-7 433
Egenandel forsikring	-24 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 712 283

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-337 051
Renovasjonsavgift	-127 822

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -464 873**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-158 724
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING -158 724**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 143
Container	-18 142
Driftsmateriell	-4 969
Lyspærer og sikringer	-1 970
Vaktmestertjenester	-34 340
Renhold ved firmaer	-183 243
Snørydding/gressklipping	-2 548
Andre fremmede tjenester	-14 880
Kontor- og datarekvisita	-6 452
Kopieringsmaterieill	-2 114
Trykksaker	-1 624
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-6 980
Andre kostnader tillitsvalgte	0
Andre kontorkostnader	-2 784
Telefon/bredbånd	-24 722
Porto	-8 502
Drivstoff biler, maskiner osv	-9 845
Vedlikehold biler/maskiner osv	-14 978
Gaver	-1 402
Bank- og kortgebyr	-1 536
Velferdskostnader	-599

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -357 522**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 762
Renter av sparekonto i OBOS	175 280
Andre renteinntekter, Hovseter Kabelnett	5

SUM FINANSINNTEKTER 178 047

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-lån		-416 463
Terra Boligkreditt-lån		-762 728
Oppbevaringsgebyr		-564
Andre rentekostnader, termingebyr m.m.		-541
SUM FINANSKOSTNADER		-1 180 296

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964		9 039 950
Rehabilitering 2005		7 600 000
SUM BYGNINGER		16 639 950

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.276 m.fl. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 10
Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**Strøandsilo

Tilgang 2007	20 000	
Avskrevet tidligere	-3 333	
Avskrevet i år	-2 857	
		13 810

Gressklipper

Tilgang 2008	73 998	
Avskrevet tidligere	-4 405	
Avskrevet i år	-10 571	
		59 022

Snøplog til traktor

Tilgang 2007	42 075	
Avskrevet tidligere	-12 022	
Avskrevet i år	-6 011	
		24 042

Snøfreser

Tilgang 2005	14 500	
Tilgang 2007	47 520	
Avskrevet tidligere	-15 073	
Avskrevet i år	-8 860	
		38 087

Traktor

Tilgang 2006	560 416	
Avskrevet tidligere	-160 118	
Avskrevet i år	-80 059	
		320 239

Tørketrommel

Tilgang 1999	58 425	
Avskrevet tidligere	-58 424	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 1999	81 180	
Avskrevet tidligere	-81 179	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		455 202
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-108 358

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel egenkapital i Hovseteter Kabelnett	30 522
Innskudd garasjer	7 200
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	37 722

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Andre forskudd	3 440
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 440

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Lån & Spar Boligselskaper (refinansiert)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 4,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2005	-33 730 000
Nedbetalt tidligere	4 078 672
Nedbetalt i år	29 651 328

0

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,15%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009	-29 374 158
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 031 780

-28 342 378

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-28 342 378****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 985 900
------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD **-1 985 900**

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-16 383
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 263

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER **-31 646**

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-34 237
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-34 237**

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 30 328 278 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2009 en bokført verdi på kr 17 976 117

NOTE: 24**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,5 % av Sameiet Hovseter Kabelnett, og har solidaransvar for den samlede gjeld i dette sameiet. Selskapets andel i sameiet vises i balansen under posten langsiktige fordringer.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A. Forslag fra styret om å selge tjenesteleiligheten

For å frigjøre kapital som er bundet i tjenesteleiligheten til Hamborg Borettslag, foreslås denne omgjort til en ordinær andelsleilighet, og selges i det åpne markedet. Etter salget vil denne leiligheten tiltre borettslagets fellesgjeld og betale felleskostnader fordelt etter leilighetens forholdsmessige andel. Kortsiktig vil salgsinntektene fra leiligheten kunne skytes inn i det kommende VVS-prosjektet for utbedring/modernisering av borettslagets avløpsystem. På lengre sikt vil naturligvis borettslaget dra nytte av innbetalte felleskostnader fra denne nye andelen, og at fellesgjelden blir noe redusert ved utvidelse av antall andeler med en.

Det er viktig å holde dette forslaget om salg av tjenesteleiligheten adskilt fra spørsmålet om å løse vaktmesteroppgavene i Hamborg gjennom ansettelse eller tjenesteleveranse. Leiligheten vil i all hovedsak være et lønnsmessig spørsmål.

Følgende forhold kan redusere verdien av bolig i lønnen:

- En leilighet som passer for en barnefamilie vil kunne være for stor for en enslig person, eller omvendt. Leiligheten i Hamborg Brl er for liten for familier med flere barn, og blir i tilfelle en ulempe for disse.
- Det kan oppleves som belastende for en vaktmester å "bo på jobben". Dette skyldes naturligvis at man da er langt mer utsatt for å bli oppsøkt av beboere som vil ha utført tjenester utenom arbeidstiden. På grunn av dette, vil dagens arbeidskraft i større grad prioritere lønn i rene penger fremfor en vaktmesterbolig.
- Etersom borettslag under normale forhold ikke skal drive utleie av bolig, vil borettslag som har en tjenesteleilighet ikke stå like fritt til å alternere mellom å ansette eller leie inn vaktmestertjenester. Dette fordi en slik bolig må tilbys i lønnen.

Fordelene med en tjenesteleilighet kan i verste fall vise seg å være mindre betydningsfulle enn ulempene. Dette er trolig en årsak til at mange borettslag har kvittet seg med sine tjenesteleiligheter de siste tiårene. Styret har derfor kommet fram til at Hamborg Borettslag bør velge samme vei, og fremmer dette forslaget til behandling av generalforsamlingen i 2010.

Styrets forslag til vedtak:

Det knyttes en andel til vaktmesterbolig, leilighet nr 110 i Landingsveien 19. Denne nye andelens pålydende, dvs summen av andelskapital og innskudd, fastsettes til kr 14 000,-. Den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld. Den nye andelen selges til høystbydende.

Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket. Styrets har herunder fullmakt til:

- å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc.
- å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene

B. Forslag fra Jan E Magnus i Landingsvn 17, om å stanse byggeprosessen på nabotomten

Mange i borettslaget reagerer kraftig på at en planlagt OBOS-utbygging skal tette igjen området mellom parkeringsplassene og de 2 barnehagene som har adresse Arnebråtveien – med massive, sterile OBOS-blokker. Folk i området (ikke bare i OBOS) reagerer også kraftig på at ca 80 parkeringsplasser bare blir fjernet, disse er innebygget, at folk ikke kan parkere i borettslaget i årevis (blant annet i byggetiden). Dette er for arrogant! Disse 80 parkeringsplassene – skal de bare fjernes – hvor blir det av dem? Skal alt dette materiellet bare på en søppelplass?

Oslo er berømt for å være den hovedstad i Europa som har revet mest (særlig gamle bygg). Vi må motvirke den veldige rivetrangen! Alle har forstått at OBOS bare bygger for å tjene penger! Norge har så lav fødselsrate at befolkningen ikke øker, bygging i Norge er helt unødvendig..

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at hele byggeprosessen blir stanset, i hvert fall til folk er sikret parkeringsplasser. Kan vi bevise fornminner på stedet stopper det all bygging.

Styrets innstilling

Utbyggingen av nabotomten er utenfor Hamborg BRLs kontroll. Det ble av ekstraordinær generalforsamling den 23 april 2009 vedtatt salg av parsell fra Hamborgs tomt til OBOS Forretningsbygg AS ifm. oppføring av nye boliger. Parsellsalget gjennomføres i disse dager og vil uansett ikke kunne stanse utbyggingen på nabotomten.

Hamborg garasjeanlegg tilhører OBOS Forretningsbygg AS og Hamborg BRL har således ikke råderett over hva som skjer med disse. Ut ifra informasjon fra Plan og Bygningsetaten har styret forstått at Hovseter Parkering AS har søkt om tillatelse til å utvide parkeringskapasiteten i parkeringshuset i Landingsveien 14 – vis a vis Pilotveien 2/4. Dette for blant annet å kunne fasilitere brukerne av Hamborggarasjene.

Styrets forslag til vedtak

På bakgrunn av ovennevnte anmoder styret om at generalforsamlingen avstår fra å fatte et vedtak om et forhold som ligger utenfor Hamborg BRL sin kontroll.

Vi antar imidlertid at denne saken kan tas opp med utbygger OBOS Nye Hjem. Styret kan være behjelpelig med å arrangere et beboermøte hvor OBOS Nye Hjem (eller annen relevant part) kan gi informasjon omkring utbyggingen etc.

C. Forslag fra Gudrun Schneider i Pilotvn 10, om å ansette Sardar Gardowan på nytt

Resyme: Gudrun Schneider viser til behandling av samme spørsmål under generalforsamlingen i 2008 der forslag om å si opp ansatt vaktmester med bolig og deretter leie inn vaktmestertjeneste ble nedstemt mot to stemmer.

Jf. ytterligere informasjon i vedlagte forslagstekst fra Gudrun Schneider.

Forslag til vedtak

Sardar Gardowan ansettes på nytt dersom han ønsker det, og med tilfredsstillende betingelser.

Styrets innstilling

Styret viser til argumentene i forslag A, som taler mot at Hamborg Borettslag skal avsette boligressurser ved ansettelse av egen vaktmester. I tillegg til disse argumentene kommer naturligvis også problemstillingen med at det kan være vanskelig å avgjøre om vaktmesterens samlede innsats for borettslaget dekker inn avkastningstapet mot markedsleie, jf. tabellen nedenfor. Problemstillingen blir forsterket av at borettslagets tekniske løsninger nå krever autorisasjoner som en vaktmester vanskelig kan sitte med selv (jf. elektriker, heis, rørlegger, tele/kabel-TV, med mer.). Resultatet av denne utviklingen er at slikt arbeid uansett må utføres av andre etter regning, og vaktmesteren reduseres til en bestiller for slikt arbeid.

Styret viser også til at situasjonen under generalforsamlingen i 2008 var vesentlig forskjellig da et vedtak i tråd med forslaget ville medført en oppsigelse av vaktmester.

Styret har nedenfor utarbeidet en økonomisk oversikt over kostnadene direkte tilknyttet vaktmesterstillingen i 2009. Denne oversikten viser at stillingen med bolig gir om lag 30 % høyere kostnad enn ved bruk av et vaktmesterselskap.

Leiligheten:	2 009
Markedsleie per måned (forsiktig anslag for 3-r 70 kvm)	8 000
Fellesutgifter trukket over lønnen	1 682
Differanse per måned til markedsleie	6 318
Årlig tapt avkastning for tjenesteleilighet	75 816

Vaktmesterstilling	2 009
Personalkost (inkl. arbeidsgiveravgift, pensjon, etc.)	388 324
Vaktmestervikar v/ferie, sykdom etc.	34 340
Vaktmestertelfon	9 336
Snørydding, plenklipp	2 548
Totalkostnad i 2009	434 548

Vaktmestertjeneste	
Årspris hos Bygårdsservice AS	390 000

Styrets forslag til vedtak

Styret skal løse borettslagets vaktmesteroppgaver gjennom å leie inn et selskap som tilbyr slike tjenester. Ved en eventuell ansettelse av vaktmester skal dette godkjennes av ny generalforsamling. Dette vedtaket opphever tidligere vedtak om å ansette vaktmester i Hamborg Borettslag.

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

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Siri Pernille Øverli Pilotveien 10
Olaf Lofthaug Landingsveien 25
Linn Frimann Thørseth Pilotveien 10
Ole Thudesen Pilotveien 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. _____ Åpen post
2. _____ Åpen post
3. _____ Åpen post
4. _____ Åpen post

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Kollerud Pilotveien 10
Anne Grethe Hoppestad Pilotveien 4
Arne Birkeland Pilotveien 8

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Siri Pernille Øverli Pilotveien 10

Oslo, april 2010

I valgkomiteen for Hamborg Borettslag

Valgkomite Arne Birkeland Pilotvn. 8, 0770 Oslo
Valgkomite Bjørn Kollerud Pilotvn, 10, 0770 Oslo
Valgkomite Anne Grete Hoppestad Pilotvn 4, 0770 Oslo

Vedlegg:

Kopi av forslag fra Gudrun Schneider i Pilotvn 10

Sak til generalforsamling i Hamborg borettslag 2010, 24 mars 2010

Vaktmesterordning i Hamborg borettslag

Saken ble allerede meldt inn til generalforsamlingen per e-post 4. februar 2010.

Saken gjelder: Borettslagets vaktmester Sardars oppsigelse. Styrets oppfølging av saken.

Bakgrunn

Bakgrunnen for og tilfredsheten med den vaktmesterordningen som borettslaget hadde fram til utgangen av 2009, kan belyses godt ved å se på saksdokumenter og vedtak fra borettslagets generalforsamling i 2008. Det var da av en av andelseierne fremmet et forslag om å avvikle ordningen med ansatt vaktmester (inklusive vaktmesterleiligheten) og å leie inn ekstern vaktmestertjeneste. Det daværende styret for borettslaget – som nåværende styreleder var medlem av – utarbeidet da en kommentar til dette forslaget. Kommentaren beskrev både fordeler og ulemper ved ordningen med fast vaktmester og ga i tillegg en treffende attest for hvordan Sardar hadde utført sine oppgaver. Kommentaren var så utfyllende og grundig, at jeg gjengir den her, og slutter meg til den som fortsatt like gyldig argumentasjon!

Daværende styrets begrunnelse for fast vaktmesterordning og omtale av Sardar til generalforsamlingen i 2008

med mine understrekinger

"Spørsmålet om borettslaget skal ha ansatt vaktmester, eller om det skal leies inn vaktmestertjenester fra eksternt selskap, ble siste gang vurdert i forkant av ansettelsen av nåværende vaktmester våren 2003. Daværende styre konkluderte ut fra en helhetsvurdering med at ansatt vaktmester var mest gunstig. Det kan anføres både fordeler og ulemper ved begge ordninger. Vi vil nevne de viktigste:

Vaktmesterselskap –

Fordeler:

Man slipper personalansvar. Slipper å skaffe vikar ved sykdom og ferier.

Ulemper:

Kan bli for upersonlig ved at personer vil variere for mye. Ingen muligheter for service for enkeltbeboere. Merarbeid for styreleder/styremedlemmer fordi detaljer må følges opp med eksterne håndverkere og firmaer. Tidligere erfaring har vist at det kan ta tid før vi får utført for eksempel snømåking og strøing – vi kan ikke regne med å stå først på prioriteringslista. Vil bli nødvendig å arrangere dugnad vår og eventuelt høst for opprydding etter vinter- og sommersesong.

Fast vaktmester –

Fordeler:

Alltid til stede. Sikkerhet for de eldre. Kan ta seg av eksterne håndverkere og andre som skal ha adgang til borettslaget og på den måten spare tid for styreleder/styremedlemmer. Er godt kjent i borettslaget. Kan fungere som 'døråpner' ved kommende rehabilitering av el-anlegg (merknad: nå gjennomført) og vvs-anlegg. Maskinpark i vaskeri og teknisk utstyr for øvrig blir holdt under daglig oppsyn og reparasjoner utført kontinuerlig. Utfører oppryddingsarbeid som det ellers vil være behov for å få gjort ved å arrangere dugnad.

Ulemper:

Personavhengig. Avhengig av person kan det til tider være et slitsomt personalansvar for styreleder. Styret/styreleder må skaffe vikarer ved sykdom og ferier.

Økonomi

Når det gjelder utgiftene til nåværende ordning, viser styret til regnskapet. Det har vært altfor liten tid til å innhente tilbud fra vaktmesterselskaper i løpet av den tid som har gått fra styret mottok forslaget og til saksdokumentene for generalforsamlingen måtte være klare. Men vi kan opplyse om at det vi må betale til Hovseter vaktmestersentral for å få utført nødvendige vaktmestertjenester mens vår vaktmester har ferie, på årsbasis tilsvarer kr. 645 000,-. Vår vaktmester utfører en del oppgaver som ikke er inkludert i det arbeidet som vaktmestersentralen utfører. Vi vil dessuten påpeke at vår vaktmester utfører en god del småreparasjoner som sparer borettslaget for utgifter. Besparelser får vi også ved at vedlikeholds- og reparasjonsbehov blir oppdaget og utbedret i tide, før de får anledning til å utvikle seg til mer omfattende og kostbare skader. De økonomiske vurderingene kan derfor ikke bares gjøres ut fra regnskapstall og eventuelle eksterne tilbud.

Styret vil understreke at vi er svært godt fornøyd med det arbeidet som vår nåværende vaktmester utfører. I tillegg til å være faglig dyktig er han svært pliktoppfyllende og hyggelig å ha med å gjøre som ansatt. Styret mener derfor at det som blir foreslått ikke er aktuelt å iverksette så lenge vi har vår nåværende vaktmester. Vi vil ellers påpeke at det er god grunn til å anta at en eventuell oppsigelse ville være usaklig rent juridisk, siden borettslaget fortsatt har behov for vaktmestertjenester. ”

Generalforsamlingens beslutning i 2008

Kun mot to stemmer vedtok generalforsamlingen at den i 2008 eksisterende vaktmesterordningen skulle beholdes.

Sardars oppsigelse

I de linjer jeg har understreket, går det altså blant annet frem at Sardar har vært faglig dyktig, hyggelig som ansatt og svært pliktoppfyllende! Når Sardar da – etter et direkte spørsmål fra min side - ikke orket å være vaktmester lenger på grunn av det dårlige samarbeidet med styreleder, er det nærliggende å konkludere at det er dette samarbeidet som er årsaken, ikke Sardars egnethet! Dette inntrykket forsterkes av at så mange som 73 av 76 spurte beboere har skrevet under på at man ønsker at Sardar kommer tilbake, fordi han ”har gjort en enestående jobb, og har gitt oss en service langt utover det man kan forvente av en vaktmester”.

Jeg ønsker derfor en redegjørelse av styret på generalforsamlingen om

- hvordan det kan ha seg at vaktmestersituasjonen endret seg så vesentlig i løpet av perioden fra generalforsamlingen i 2008 til Sardars oppsigelse
- styrets kommentarer til de vurderingene som ble gjort når det gjelder økonomien i 2008, særlig punktene om at vaktmesteren har utført en del oppgaver som ikke vaktmestersentralen utfører, og punktet om at den faste vaktmesteren utførte en del småreparasjoner som sparer borettslaget for utgifter, samt at man sparer penger ved at vedlikeholds- og reparasjonsbehov blir oppdaget og utbedret før de utvikler seg til å være mer omfattende.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal redegjøre for de punktene som er nevnt foran
2. Sardar ansettes på nytt dersom han ønsker det, og med tilfredsstillende betingelser

Gudrun Schneider, Pilotveien 10