

# Til andelseierne i Meklenborg Borettslag

## Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Meklenborg Borettslag det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

- o 0 o -

## Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. I protokollen føres alle valg samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om å ta inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak.
  - Innledningsforedrag må ikke overstige 5 min.
  - Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige.
  - Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Hvis et forslag eller en sak foreslås utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten. Tidspunktet for forslagens behandling må samtidig fastsettes.

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag  
avholdes 22.05.2018 kl. 18:00 på Persbråten VG skole.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Sigmund Haave, 44C, om husordensregler
- B) Forslag fra Marte Ekenes Andersen og Thomas Aandal, 42B, om endring av farger på markisene.
- C) Prioritetsvikelse ved opptak av nye lån for vedlikeholdsprosjekt.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.03.2018  
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/   Sten-Are Harjo /s/   Trude Hellebrekke /s/  
Yngvar Tov Herbjørnsson /s/   Christian Nilsen /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Nestleder	Sten-Are Harjo	Svarttrostveien 4 A
Styremedlem	Trude Hellebrekke	Hovseterveien 48 B
Styremedlem	Yngvar Tov Herbjørnssønn	Åsbrekka 21
Styremedlem	Christian Nilsen	Hovseterveien 40 B
Varamedlem	Fredrik Karlsen	Hovseterveien 52 A
Varamedlem	Henning Vangli	Hovseterveien 46 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Bjørn Erik Seeberg Hovseterveien 50 A

##### Varadelegert

Sten-Are Harjo Svarttrostveien 4 A

#### Valgkomiteen

Jorunn G. Bernseter Hovseterveien 52 A  
Jorunn Offenbergt Hovseterveien 46 A

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

#### Generelle opplysninger om Meklenborg Borettslag

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet og utleielokaler.

Meklenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950446064, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresser:

Hovseterveien 32-56

Gårds- og bruksnummer : 31 / 311, 312 og 313

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 39 100 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Meklenborg Borettslag har 3 fast ansatte. Det har ikke vært registrert personskader i 2017.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 15 564 221 i godt samsvar med budsjettet. Andre inntekter består av nøkkelsalg, utleieinntekter lokaler, salg av vaktmestertjenester og enkeltinnbetalinger ved leverandørkreditt, forsikringsoppgjør med mer.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 14 018 047. Dette er kr 1 407 001 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten Større vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 97 283 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2017 kr 3 531 896 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 000 000 til større vedlikehold som i all hovedsak omfatter rehabilitering av avløpsrør.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med 27 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Meklenborg Borettslag.

### Lån

Meklenborg Borettslag har to annuitetslån i Eika Boligkreditt, med månedlige terminer, og til en flytende rentesats 1,95 % per 01.03.2018. Gjenværende løpetid på lånene er henholdsvis 20 år og 28 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS økes i 2018 med 2,5 % til kr 257 213.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2018.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.03.2018. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Meklenborg Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 97 283. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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



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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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



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

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 5. april 2018

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 413 - MEKLENBORG BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01.</b>		<b>6 049 274</b>	<b>3 267 915</b>	<b>6 049 274</b>	<b>3 531 896</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-97 283	-485 218	-1 741 048	-8 459 213
Fradrag for varig driftsmiddel		0	-650 000	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	128 803	84 248	100 000	100 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 044 697	0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 548 898	-1 212 368	-2 073 000	-2 697 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 517 378</b>	<b>2 781 359</b>	<b>-3 714 048</b>	<b>-1 056 213</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>		<b>3 531 896</b>	<b>6 049 274</b>	<b>2 335 226</b>	<b>2 475 683</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 962 402	6 883 120		
Kortsiktig gjeld		-1 430 507	-833 846		
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>		<b>3 531 896</b>	<b>6 049 274</b>		

## 413 - MEKLENBORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 241 495	14 591 277	15 285 000	15 734 000
Andre inntekter	3	322 726	854 375	75 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>15 564 221</b>	<b>15 445 652</b>	<b>15 360 000</b>	<b>15 834 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 424 972	-1 897 686	-1 770 000	-1 875 500
Styrehonorar	5	-550 000	-500 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	14	-128 803	-84 248	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 800	-12 500	-12 000	-16 000
Andre honorarer		-40 000	-35 000	-35 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-250 940	-244 820	-252 000	-257 213
Konsulenthonorar	7	-62 063	-139 792	-200 000	-150 000
Kontingenter		-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Drift og vedlikehold	8	-3 668 843	-4 905 420	-6 090 000	-13 120 000
Forsikringer		-1 026 726	-800 975	-841 000	-1 078 000
Kommunale avgifter	9	-2 023 368	-2 015 962	-2 017 548	-2 155 000
Energi/fyring		-1 191 804	-870 110	-800 000	-850 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 084 424	-1 064 720	-1 100 000	-965 000
Andre driftskostnader	10	-1 470 305	-1 550 244	-1 575 500	-1 456 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 018 047</b>	<b>-14 203 477</b>	<b>-15 425 048</b>	<b>-22 694 713</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 546 174</b>	<b>1 242 175</b>	<b>-65 048</b>	<b>-6 860 713</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 463	34 338	0	20 000
Finanskostnader	12	-1 669 920	-1 761 732	-1 676 000	-1 618 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 643 457</b>	<b>-1 727 394</b>	<b>-1 676 000</b>	<b>-1 598 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-97 283</b>	<b>-485 218</b>	<b>-1 741 048</b>	<b>-8 459 213</b>
Overføringer:					
Udekket tap		97 283			

**413 - MEKLENBORG BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	72 631 857	72 631 857
Tomt		1 944 287	1 944 287
Andre varige driftsmidler	14	522 169	650 972
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 098 313</b>	<b>75 227 116</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	16 617
Kortsiktige fordringer	15	384 779	7 798
Driftskonto OBOS-banken		2 134 217	942 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		95 725	95 855
Innestående i andre banker		42 255	37 620
Sparekonto OBOS-banken		2 305 426	5 782 284
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 962 402</b>	<b>6 883 120</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 060 715</b>	<b>82 110 236</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 410 * 100		41 000	41 000
Udekket tap	16	-16 131 069	-16 033 785
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 090 069</b>	<b>-15 992 785</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	84 106 277	86 655 175
Borettsinnskudd	18	10 614 000	10 614 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>94 720 277</b>	<b>97 269 175</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 070 283	534 881
Skyldig til offentlige myndigheter	19	178 493	163 999
Annen kortsiktig gjeld	20	181 731	134 967
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 430 507</b>	<b>833 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 060 715</b>	<b>82 110 236</b>
Pantstillelse	21	94 986 945	94 986 945
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2018,  
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/    Trude Hellebrekke /s/    Yngvar Tov Herbjørnsson /s/  
Christian Nilsen /s/    Sten-Are Harjo /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 235 316
Parkeringsleie	15 840
Garasjeleie	799 164
Lokaler	13 464
Diverse	39 864
Framleietillegg	171 052
Ekstra kjellerbod	5 568
Eiendomsskatt	16 396
Utleie av 23 p-plasser til nabo-borettslag	56 048
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 352 712</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-38 888
Parkeringsleie	-2 640
Lokaler	-25 248
Lagerplass	-4 338
Framleietillegg	-40 103
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 241 495</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse salg, traktor og tilbakebetalt dobbelbetaling forsikring	217 241
Salg av nøkler	13 318
Søppelgebyr	1 500
Utleie	76 061
Vaktmesterarbeid	14 606
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>322 726</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 414 852
Overtid	-99 577
Annen lønn, ikke feriepenge	-252 000
Påløpte feriepenge	-181 731
Fri bil, tlf etc.	-366
Fri bolig	-53 940
Naturalytelser speilkonto	54 306
Arbeidsgiveravgift	-378 178
Pensjonskostnader	-40 712
AFP-pensjon	-39 605
Yrkesskadeforsikring	-4 669
Bedriftshelsetjeneste	-4 008
Arbeidsklær	-9 639
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 424 972</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 550 000.

I tillegg har styret, ansatte og øvrige tillitsvalgte fått dekket mat for kr 8 122, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 800.

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

Juridisk bistand	-42 275
OBOS	-10 413
Dalan	-9 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-62 063</b>

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

Drenering	8 646
Hovedentreprenør Automatikk Service AS, brikkesystem	-1 138 330
Varmtvannsbereder	-21 096
Star Malerservice AS, malerarbeid garasjeanlegg	-1 062 500

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 213 280**

Drift/vedlikehold bygninger	-203 168
Drift/vedlikehold VVS	-483 740
Drift/vedlikehold elektro	-63 052
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 234
Drift/vedlikehold heisanlegg	-455 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 513
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 556
Kostnader leiligheter, lokaler	-33 135
Egenandel forsikring	-20 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 668 843**

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

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

Eiendomsskatt	-9 366
Vann- og avløpsavgift	-1 511 454
Renovasjonsavgift	-502 548

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 023 368**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-81 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 672
Telefon-/kontormaskiner	-651
Driftsmateriell	-114 645
Vaktmestertjenester	-25 583
Renhold ved firmaer	-589 807
Andre fremmede tjenester	-780
Kontor- og datarekvisita	-33 232
Trykksaker	-10 876
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 165
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 122
Andre kontorkostnader	-25 997
Telefon/bredbånd	-13 361
Telefon u/mva	-2 000
Kollektivt bredbånd til alle boliger og fellesarealer	-383 633
Porto	-17 014
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 119
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 519
Bilgodtgjørelse	-2 662
Reisekostnader	-2 218
Gaver	-4 472
Bank- og kortgebyr	-1 511
Velferdskostnader	-35 906

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 470 305**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 142
Renter DNB	88
Andre renteinntekter	824
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 463</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS, renter lån	-616 758
Eika Boligkreditt AS, renter lån 2	-1 051 368
Eika Boligkreditt AS, gebyr lån	-1 200
Renter på leverandørgjeld	-947
Andre rentekostnader	353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 669 920</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	45 640 500
Tilgang 2009. veranda/ fasaderehabilitering 2009	26 991 357
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 631 857</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.311 med flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 116, 117 og 118. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**Feiekost for traktor

Kostpris	43 490
Avskrevet tidligere	-34 171
Avskrevet i år	-6 213
	3 106

Feiemaskin

Tilgang 1996	120 000
Avskrevet tidligere	-119 999
	1

Gressklipper nr. 4

Tilgang 2005	84 775
Avskrevet tidligere	-84 774
Avskrevet i år	-1
	0

Jordfreser nr. 1

Tilgang 2007	24 500
Avskrevet tidligere	-24 499
	1

Kopieringsmaskin

Kostpris	31 250
Avskrevet tidligere	-26 563
Avskrevet i år	-4 686
	1

<u>Traktor m/utstyr</u>		
Tilgang 1995	406 655	
Avskrevet tidligere	-406 654	
Avskrevet i år	-1	0
<u>Traktor m/redskap</u>		
Kostpris	175 305	
Avskrevet tidligere	-141 916	
Avskrevet i år	-25 044	8 345
<u>Traktor</u>		
Tilgang 2015	650 000	
Avskrevet tidligere	-46 429	
Avskrevet i år	-92 857	510 714
<u>Toyota gaffeltruck</u>		
Kostpris	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
Avskrevet i år	-1	0
<u>Kabel-tv anlegg</u>		
Tilgang 1997	26 479	
Avskrevet tidligere	-26 478	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>522 169</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-128 803</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Heisalarm	8 570
Alarm	3 608
AFP	11 307
Get	361 294
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>384 779</b>

Postene "Get og AFP" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 16****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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-39 509 912
Nedbetalt tidligere	7 311 736
Nedbetalt i år	1 247 032
	-30 951 143

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-49 412 304
Økt i 2016	-5 044 697
Nedbetalt i år	1 301 866
	-53 155 134

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-84 106 277</b>
------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-10 534 800
Øket 1997, leil 1001, 1052 og 1061	-83 700
Korrigert 1998, leil 1052	4 500

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-10 614 000</b>
---------------------------	--------------------

---

**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-95 725
Skyldig arbeidsgiveravgift	-82 768

---

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-178 493</b>
---	-----------------

---

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-181 731
-------------	----------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-181 731</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 614 000
Pantelån	84 106 277
<b>TOTALT</b>	<b>94 720 277</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 631 857
Tomt	1 944 287
<b>TOTALT</b>	<b>74 576 144</b>

---

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

### A) Forslag fra Sigmund Haave, 44C, om husordensregler.

Husordensreglene er ikke ajourført etter endringer som er fattet av styret i form av rundskriv/andre vedtak. Fordi det bare er styret som har tilgang til møteprotokoller, er det kun styret som kan ha den fulle oversikt, og som derfor må sørge for en total gjennomgang av reglene.

Eksempler som må vies oppmerksomhet:

- a. farger på veranda – brunbeiset treverk,
- b. lufting fra branncelle/boenhet mot branncelle/trappeoppgang,
- c. bruk av arealer i inngangspartiene som ren lagringsplass,
- d. reparasjoner på utleide gjesteparkeringsplasser
- e. nye regler for bruk av gjesteparkeringsplasser
- f. nytt adgangssystem
- g. bruk av kjøkkenvifter med motor
- h. tilskudd til skifte av soilrør på badet ved total rehabilitering

Osv, osv

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret fremme nye ajourførte husordensregler hvor åpenbare feil er rettet, herunder også endringer som er gitt i rundskriv/andre vedtak styret har fattet og som ikke har materialisert seg i husordensreglene. Ajourførte husordensregler legges frem på ekstraordinær generalforsamling snarest mulig, dog ikke senere enn på generalforsamlingen 2019.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget til vedtak om at styret går gjennom og oppdaterer husordensreglene, og presenterer disse på generalforsamlingen 2019.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret gjennomgår, og legger frem eventuelle endringer av husordensreglene til generalforsamlingen 2019.

### B) Forslag fra Marte Ekenes Andersen og Thomas Aandal, 42B, om endring av farger på markisene.

Dersom man skal bytte markise MÅ man velge grå, slik at de andre fargene som valgmuligheter tas bort. Dette for å ende opp med et fint helhetsinntrykk av blokkene.

**Styrets innstilling:** Styret overlater saken til generalforsamlingen.

### C) Prioritetsvikelse ved opptak av nye lån for vedlikeholdsprosjekt

Borettslaget vil ta opp dellån i samband med nye faser i oppfølging av vedlikeholdsplanen fra 2011. Styret ber generalforsamlingen om å bekrefte vedtaket fra 2012 om at disse lånene kan sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran innskuddene.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteens innstilling var ikke klar ved trykking av innkallingen. Dette blir derfor ettersendt eller langt fram under generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Meklenborg Borettslag

Jorunn G. Bernseter og Jorunn Offenbergt

## ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter og 2 beboermøter.

I 2017 var selskapslokalene utleid i 110 dager. Gjesterommene hadde 214 overnattingsdøgn. Gjesteleiligheten ble klar for utleie i slutten av juni og var utleid i 98 døgn i 2017.

Styret har i 2017 arbeidet mye med vedlikeholdsplaner. Det viktigste vedlikeholdsbehovet ble vurdert til å være soilrørene. Alternativene her var full utskifting eller innvendig rehabilitering. Styret har valgt innvendig rehabilitering, som er bestilt og blir påbegynt i 2018.

Utearealene har ikke fungert som forutsatt. Det har vært mange små bidrag til dette, men det viste seg å ikke være mulig å få plantene til å etablere seg før ugresset tok overhånd. Styret har derfor bestilt ekstern hjelp fra anleggsgartnere som vil starte arbeidet med å sette i stand uteområdene våren 2018.

Borettslagets generalforsamling har vedtatt forbud mot dyrehold, men loven krever at det i visse tilfeller gis dispensasjon fra forbudet. Saker rundt dyrehold er krevende for styret, og i 2017 endte vi med å ta ut stevning for Tingretten i ett tilfelle. Rettsaken fant sted i april 2018, hvor borettslaget vant, men saken er anket til Lagmannsretten.

### Administrasjon

Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post.

Daglig leder Marit Pharo har ansvar for den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører og beboere. Daglig leder har treffetid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. I tillegg er det treffetid hver første onsdag i måneden mellom 19.00 - 20.00, hvor representanter fra styret er til stede. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post [meklenborg@meklenborg.no](mailto:meklenborg@meklenborg.no).

Vedlikeholdsteknikerne Harald Sund og Hamid Sajjadi har det daglige ansvaret for å vedlikeholde bygninger og uteområder. De er tilgjengelige på mobil 905 30 574 (Harald) eller 917 87 388 (Hamid) i arbeidstiden. Epost til vaktmester: [vaktmester@meklenborg.no](mailto:vaktmester@meklenborg.no). I tillegg er en av vedlikeholdsteknikerne reserve for daglig leder i hennes treffetid. Vedlikeholdsteknikerne er også behjelpelige med å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver for beboerne, så som skifte av pakninger, oppheng av bilder, og lignende. Beboere blir fakturert for arbeidet med kr 300,- per påbegynt time, inkludert smådeler.

Beboere oppfordres til å bruke våre hjemmesider på [www.meklenborg.no](http://www.meklenborg.no).

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Det hører én parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Det finnes totalt ni garasjeanlegg. Åtte av dem er garasjehus under blokkene, og det siste er ett utendørs garasjehus med to etasjer.

### **Nøkkelbrikker/postkasseskilt**

Nøkkelbrikker og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skilt kr 30,-.

### **Vaktordningen**

Den døgnkontinuerlige vaktordningen ivaretas av ISS. Utenom de ansattes arbeidstid kan beboerne ringe ISS på 815 55 585 for å få assistanse ved akutte behov. Heisalarmen er koblet til Securitas vaktsentral, telefon 22 57 78 00.

### **Formiddagstreffen**

Formiddagstreffen holder til i fellesrommene og er åpen onsdag og fredag kl. 11.30 - 14.00 utenom feriene. Det daglige frammøtet i 2017 var 10 - 15 personer. Fredagene var "vaffeldager". Sent på høsten reduserte vi trefftiden fra tre til to dager per uke. I tillegg til disse sammenkomstene ble det på kveldstid holdt vårfest og julebord.

Det ble arrangert to handleturer til Sverige. Disse turene var subsidiert av borettslaget og åpne for alle som bor i Meklenborg. Ettersom Formiddagstreffen har fritt hus, og alt arbeidet utføres uten vederlag, har prisen på kaffe og litt å bite i kunnet holdes på kr 10 per person. Flere har bidratt til å holde "Treffen" gående, ingen nevnt - ingen glemt. Alle som bor i Meklenborg er hjertelig velkommen til hyggelige og nyttige sammenkomster!

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 4782790. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**Oppstår det skade i leiligheten**, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Adgangssystem, maling garasje og oppganger	Alle låser ble skiftet til elektronisk system med adgangsbrikker. Garasjeanleggene ble vasket og malt innvendig våren 2017. De fleste inngangspartier og oppganger ble malt 2017. Arbeidet avsluttes før påske 2018.
2016 - 2017	Entredører	Utskifting av entredører i en del leiligheter.
2015 - 2016	Utomhus, vinduer og entrédører	Drenering, grøntanlegg, nye vinduer på soverom, kjøkken og oppganger. Utskifting av en del entrédører, snøsmelteanlegg (ferdigstilling).

2014 - 2015	Drenering	Arbeidet med drenering av alle blokkene startet i september 2014 og skal være ferdigstilt 1. oktober 2015. Samtidig med dreneringsarbeidet oppgraderes snøsmelteanlegget og deler av uteområdene.
2013 - 2014	Oppussing selskapslokaler	Total oppussing av selskapslokaler og tilhørende kjøkken. Nye salongmøbler, gardiner, spisestoler, stor TV.
2012 - 2013	Calling	Utskifting av callinganlegget
2010 - 2011	Drenering, soilrør, calling m.m.	Skifte av lysarmaturer i inne- og uteboder. Oppussing og maling av ståldører til garasjeanlegg Drenering og tetting av kulvert mellom nr 32, 34 og 38 Spyling av hovedsoilrør. Ekstra røykvarslere i alle leiligheter. Testanlegg for calling i nr 46 B. Pusset/oljet inngangsdørene.
2009 - 2009	Vedlikehold av fellesrom	Oppussing av gjesteromsbadene med nytt sanitærutstyr, og dusj til begge gjesterom.
2008 - 2008	Kontor, personalrom, garantiarbeider	Oppussing av kontor og personalrom. Ferdigstilling av verandaprojektet inkl. garantiarbeider
2007 - 2007	Rehabilitering veranda/fasader	
2006 - 2006	Garasjer, gjeste-/fellesrom, ventilasjon	Rehabilitering av garasjeanlegg i nr 50 og 34 samt garasjehus Ny oppvaskmaskin og storkjøkkenkomfyr til fellesrommet Oppgradering av ventilasjonsanlegg Oppretting av ekstra gjesterom i 52A
2005 - 2005	Grillplass, fellesrom, garasjeportåpner	Ny grillplass. Oppussing av bad i fellesrom. Nye garasjeportåpner.
2004 - 2004	Brannvernkontroll	
2003 - 2003	Uteboder. trim-/bomberom, asbest, mm.	Oppussing av uteboder. Oppussing av trimrom og bomberom. Asbestsanering. Heisvedlikehold. Renovering av søppelrom
2002 - 2002	Soilrør, el-anlegg, fellesrom, mm.	Utskifting av horisontale soilrør i garasjer. Nullstilling av el-anlegg. Nye møbler fellesrom. Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget. Flere nye søppelkasser på uteområdet.
2001 - 2001	Porter og lys i garasjer, søppelbeh. mm	Nøddlys i garasjer. Nye garasjeporter og lysarmaturer i utegarasjen. Nye søppelbeholdere ute. Varmeovner i trappeoppganger.