

Til andelseierne i Meklenborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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.

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 30.05.2017 kl. 18:30 i Persbråten videregående skole, Gml. Hovsetervn. 1**

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gassgrill
- B) Parkering og bruk av motorisert kjøretøy
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23.03.2017
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/ Sten-Are Harjo /s/ Maria Bordvik Christensen /s/
Yngvar Tov Herbjørnssønn /s/ Christian Nilsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|--------------------|
| Leder | Bjørn Erik Seeberg | Hovseterveien 50 A |
| Nestleder | Sten-Are Harjo | Hovseterveien 44 C |
| Styremedlem | Maria Bordvik Christensen | Hovseterveien 36 A |
| Styremedlem | Yngvar Tov Herbjørnssønn | Hovseterveien 54 B |
| Styremedlem | Christian Nilsen | Hovseterveien 40 B |
| Varamedlem | Ingrid Myhrvold Engen | Hovseterveien 40 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------------|--|--------------------|
| Delegert | | |
| Bjørn Erik Seeberg | | Hovseterveien 50 A |
| Varadelegert | | |
| Sten-Are Harjo | | Hovseterveien 44 C |

Valgkomiteen

| | | |
|---------------------|--|--------------------|
| Jorunn G. Bernseter | | Hovseterveien 52 A |
| Lilian Henske | | Hovseterveien 46 B |
| Jorunn Offenbergh | | Hovseterveien 46 A |
| Seyed Hamid Sajjadi | | Hovseterveien 44 B |

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 412 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. 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 m².

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 2016.

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 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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 2016 var til sammen kr 15 445 652. Dette er kr 781 652 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter på grunn av viderefakturerte egenandeler ved utskifting av entredører, oppgradering av forhager, med mer, jf. note 3

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 14 203 477, svakt lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 485 218 og foreslås dekket ved uttak fra prosjektlånerammen for større vedlikehold og/eller overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2016 kr 6 049 274 og viser borettslagets likviditet i etterkant av et uttak fra prosjektlånerammen. 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter nytt nøkkelsystem, vask og maling garasjer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med 28,2 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % 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 01.03.2017. Gjenværende løpetid på lånene er henholdsvis 21 år og 29 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS økes i 2017 med 2,5 % til kr 250 939.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.03.2017.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.03.2017

Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/ Sten-Are Harjo /s/ Maria Bordvik Christensen /s/
Yngvar Tov Herbjørnsson /s/ Christian Nilsen /s/



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 485 218. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke 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 avviklet.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 7. april 2017

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 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PER 01.01. | | 3 267 915 | 2 870 583 | 3 267 915 | 6 049 274 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -485 218 | -39 073 797 | -1 599 500 | -1 741 048 |
| Fradrag for varig driftsmiddel | | -650 000 | 0 | 0 | 0 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 84 248 | 41 257 | 45 000 | 100 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 5 044 697 | 80 400 368 | 5 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 212 368 | -40 970 496 | -2 151 000 | -2 073 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 2 781 359 | 397 332 | 1 294 500 | -3 714 048 |
| C. DISP. MIDLER PER 31.12. | | 6 049 274 | 3 267 915 | 4 562 415 | 2 335 226 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 6 883 120 | 4 773 469 |
| Kortsiktig gjeld | -833 846 | -1 505 554 |
| C. DISP. MIDLER PER 31.12. | 6 049 274 | 3 267 915 |

413 - MEKLENBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 14 591 277 | 13 997 892 | 14 589 000 | 15 285 000 |
| Andre inntekter | 3 | 854 375 | 918 313 | 75 000 | 75 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 15 445 652 | 14 916 205 | 14 664 000 | 15 360 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 897 686 | -1 715 897 | -1 709 500 | -1 770 000 |
| Styrehonorar | 5 | -500 000 | -500 000 | -500 000 | -550 000 |
| Avskrivninger | 14 | -84 248 | -41 257 | -45 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 500 | -12 125 | -11 500 | -12 000 |
| Andre honorarer | | -35 000 | -35 000 | -35 000 | -35 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -244 820 | -240 020 | -247 000 | -252 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -139 792 | -247 066 | -275 000 | -200 000 |
| Kontingenter | | -82 000 | -82 000 | -82 000 | -82 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -4 905 420 | -43 739 518 | -5 755 000 | -6 090 000 |
| Forsikringer | | -800 975 | -775 346 | -833 000 | -841 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 015 962 | -2 012 059 | -1 964 000 | -2 017 548 |
| Energi/fyring | | -870 110 | -554 001 | -750 000 | -800 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -1 064 720 | -1 018 298 | -1 050 000 | -1 100 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 550 244 | -1 503 047 | -1 481 500 | -1 575 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -14 203 477 | -52 475 636 | -14 738 500 | -15 425 048 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 242 175 | -37 559 430 | -74 500 | -65 048 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 34 338 | 19 068 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 761 732 | -1 533 434 | -1 525 000 | -1 676 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 727 394 | -1 514 367 | -1 525 000 | -1 676 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -485 218 | -39 073 797 | -1 599 500 | -1 741 048 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | | 23 525 230 | | |
| Udekket tap | | 485 218 | 15 548 567 | | |

413 - MEKLENBORG BORETTSLAG**BALANSE**

| | Note | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 72 631 857 | 72 631 857 |
| Tomt | | 1 944 287 | 1 944 287 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 650 972 | 85 220 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 75 227 116 | 74 661 364 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 16 617 | 99 192 |
| Kortsiktige fordringer | 15 | 7 798 | 194 973 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 942 947 | 832 508 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 95 855 | 76 406 |
| Innestående i andre banker | | 37 620 | 57 032 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 5 782 284 | 3 513 359 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 883 120 | 4 773 469 |
| SUM EIENDELER | | 82 110 236 | 79 434 833 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 410 * 100 | | 41 000 | 41 000 |
| Udekket tap | 16 | -16 033 785 | -15 548 567 |
| SUM EGENKAPITAL | | -15 992 785 | -15 507 567 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 86 655 175 | 82 822 846 |
| Borettsinnskudd | 18 | 10 614 000 | 10 614 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 97 269 175 | 93 436 846 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 534 881 | 1 244 301 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 19 | 163 999 | 133 577 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 134 967 | 127 676 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 833 846 | 1 505 554 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 82 110 236 | 79 434 833 |
| Pantstillelse | 21 | 94 986 945 | 94 986 945 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.03.2017,

Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/

Maria Bordvik Christensen /s/

Yngvar Tov Herbjørnssønn /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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Felleskostnader | 13 558 642 |
| Parkeringsleie | 16 170 |
| Garasjeleie | 791 546 |
| Lokaler | 13 464 |
| Diverse | 39 510 |
| Framleietillegg | 165 093 |
| Ekstra kjellerbod | 5 714 |
| Eiendomsskatt | 1 960 |
| Utleie av 23 p-plasser til nabo-borettslag | 56 048 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 14 648 147 |
| Reduksjon grunnet tomme leieforhold | |
| Felleskostnader | -11 779 |
| Parkeringsleie | -4 807 |
| Lokaler | -13 464 |
| Diverse | -3 780 |
| Framleietillegg | -22 820 |
| Ekstra kjellerbod | -220 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 14 591 277 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Lokale-/lagerleie | 400 |
| Diverse | 40 330 |
| Plantekasser | 16 000 |
| Kodelås | 3 375 |
| Lås | 500 |
| Nye inngangsdører til boligene | 723 000 |
| Salg av nøkler | 15 750 |
| Utleie felleslokaler | 46 320 |
| Vaktmestertjenester bestilt av beboere | 8 700 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 854 375 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -988 625 |
| Overtid | -136 101 |
| Annen lønn, ikke feriepenge | -230 937 |
| Påløpte feriepenge | -134 967 |
| Fri bil, tlf etc. | -231 |
| Fri bolig | -53 940 |
| Naturalytelser speilkonto | 54 171 |
| Arbeidsgiveravgift | -302 217 |
| Pensjonskostnader | -25 031 |
| AFP-pensjon | -21 144 |
| Yrkesskadeforsikring | -4 736 |
| Bedriftshelsetjeneste | -19 618 |
| Arbeidsklær | -34 310 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 897 686 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret, ansatte og tillitsvalgte fått dekket mat for kr 12 968, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -75 970 |
| OBOS | -11 300 |
| Multiconsult | -42 580 |
| Dalan advokatfirma | -8 750 |
| Stamina Helse | -1 192 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -139 792 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Multiconsult, prosjektledelse snøsmelteanlegg | -4 900 |
| Imtech, gatevarme | -437 530 |
| Braathen Landskapsarkitekter, kantstein/asfalt | -52 290 |
| DVS Entreprenør, Vinduer/dører | -2 658 187 |
| Elkjele for gatevarme | -76 946 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 229 853 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -394 036 |
| Drift/vedlikehold VVS | -49 000 |
| Drift/vedlikehold elektro | -101 922 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -193 400 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -372 102 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -68 305 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -316 925 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -45 143 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -43 591 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -31 061 |
| Egenandel forsikring | -58 175 |
| Kostnader dugnader | -1 908 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -4 905 420 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -1 960 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 511 454 |
| Renovasjonsavgift | -502 548 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 015 962 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Container | -156 103 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -15 893 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -5 145 |
| Driftsmateriell | -168 557 |
| Lyspærer og sikringer | -1 358 |
| Eksterne vaktmestertjenester | -8 325 |
| Vakthold | -18 750 |
| Renhold ved firmaer | -616 965 |
| Andre fremmede tjenester | -7 613 |
| Kontor- og datarekvisita | -26 652 |
| Trykksaker | -4 765 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 128 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -12 968 |
| Andre kontorkostnader | -13 305 |
| Telefon/bredbånd | -18 537 |
| Telefon u/mva | -2 000 |
| Felles bredbånd til alle boligene | -364 032 |
| Porto | -21 319 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -10 533 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -15 133 |
| Forsikringer/avgifter biler | -445 |
| Bilgodtgjørelse | -3 602 |
| Reisekostnader | -1 376 |
| Gaver | -5 513 |
| Bank- og kortgebyr | -1 593 |
| Velferdskostnader | -47 633 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 550 244 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 054 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 32 284 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 34 338 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter lån 1 Eika Boligkreditt AS | -670 090 |
| Renter lån 2 Eika Boligkreditt AS | -1 089 244 |
| Gebyr lån Eika Boligkreditt AS | -1 200 |
| Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken | -54 |
| Andre rentekostnader | -1 144 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 761 732 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|---|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1973 | 45 640 500 |
| Tilgang 2009, veranda/fasaderehabilitering i 2007 | 26 991 357 |
| SUM BYGNINGER | 72 631 857 |

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 | -27 958 | |
| Avskrevet i år | -6 213 | |

9 319

Feie-/sugemaskin

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Tilgang 1996 | 120 000 | |
| Avskrevet tidligere | -119 999 | |

1

Gressklipper nr. 4

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Tilgang 2005 | 84 775 | |
| Avskrevet tidligere | -84 774 | |

1

Jordfreser nr. 1

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Tilgang 2007 | 24 500 | |
| Avskrevet tidligere | -24 499 | |

1

Kopimaskin

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Kostpris | 31 250 | |
| Avskrevet tidligere | -20 313 | |
| Avskrevet i år | -6 250 | |

4 687

Traktor m/utstyr

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Tilgang 1995 | 406 655 | |
| Avskrevet tidligere | -406 654 | |

1

Traktor m/redskap

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Kostpris | 175 305 | |
| Avskrevet tidligere | -116 872 | |
| Avskrevet i år | -25 044 | |

33 389

Toyota gaffeltruck

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Kostpris | 18 750 | |
| Avskrevet tidligere | -18 437 | |
| Avskrevet i år | -312 | |

1

Traktor m/snøfreser

| | | |
|----------------|---------|--|
| Tilgang 2016 | 650 000 | |
| Avskrevet i år | -46 429 | |

603 571

Kabel-tv anlegg

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Tilgang 1997 | 26 479 | |
| Avskrevet tidligere | -26 478 | |

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **650 972**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-84 248**

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Securitas | 7 798 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 7 798 |

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 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2009 | -39 509 912 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 099 368 | |
| Nedbetalt i år | 1 212 368 | |
| | | -32 198 176 |

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2015 | -49 412 303 | |
| Økning i år | -5 044 697 | |
| | | -54 457 000 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -86 655 176 |

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med per måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene per 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, **må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.**

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | Eika3 | Første avdrag er 30/06-2017 |
|------------------------------------|--------------|--|
| | | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-17 |
| 101, 102, 103, 104, 105, 106 | | 250 |
| 107, 108, 109, 110, 111, 112 | | 250 |
| 113, 114, 115, 1002, 1005, 1008 | | 250 |
| 1011, 1014, 1020, 1023, 1026, 1029 | | 250 |
| 1032, 1035, 1038, 1041, 1044, 1047 | | 250 |
| 1050, 1053, 1056, 1059, 1068, 1071 | | 250 |
| 1080, 1083, 2002, 2005, 2008, 2011 | | 250 |
| 2014, 2017, 2020, 2023, 2026, 2029 | | 250 |
| 2032, 2035, 2038, 2041, 2044, 2047 | | 250 |
| 2050, 2053, 2056, 2059, 2062, 2065 | | 250 |
| 2068, 2071, 2074, 2077, 2080, 2083 | | 250 |
| 3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017 | | 250 |
| 3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035 | | 250 |
| 3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053 | | 250 |
| 3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071 | | 250 |
| 3074, 3077, 3080, 3083, 4002, 4005 | | 250 |
| 4008, 4011, 4014, 4017, 4020, 4023 | | 250 |
| 4026, 4029, 4032, 4035, 4038, 4041 | | 250 |
| 4044, 4047, 4050, 4053, 4056, 4059 | | 250 |
| 4062, 4065, 4068, 4071, 4074, 4077 | | 250 |
| 4080, 4083, 5017, 5020, 5035, 5038 | | 250 |
| 5053, 5056, 5059, 6017, 6020, 6035 | | 250 |
| 6038, 6053, 6056, 6059, 7017, 7020 | | 250 |
| 7035, 7038, 8017, 8020, 8035, 8038 | | 250 |
| 1031, 1073 | | 300 |
| 1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009 | | 350 |
| 1010, 1012, 1013, 1015, 1019, 1021 | | 350 |
| 1022, 1024, 1025, 1027, 1028, 1030 | | 350 |
| 1033, 1034, 1036, 1037, 1039, 1040 | | 350 |
| 1042, 1043, 1045, 1046, 1048, 1049 | | 350 |
| 1051, 1052, 1054, 1055, 1057, 1058 | | 350 |
| 1060, 1061, 1064, 1067, 1069, 1070 | | 350 |
| 1072, 1076, 1079, 1081, 1082, 1084 | | 350 |
| 2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009 | | 350 |
| 2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018 | | 350 |
| 2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027 | | 350 |
| 2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036 | | 350 |
| 2037, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045 | | 350 |
| 2046, 2048, 2049, 2051, 2052, 2054 | | 350 |
| 2055, 2057, 2058, 2060, 2061, 2063 | | 350 |
| 2064, 2066, 2067, 2069, 2070, 2072 | | 350 |
| 2073, 2075, 2076, 2078, 2079, 2081 | | 350 |
| 2082, 2084, 3001, 3003, 3004, 3006 | | 350 |
| 3007, 3009, 3010, 3012, 3013, 3015 | | 350 |
| 3016, 3018, 3019, 3021, 3022, 3024 | | 350 |
| 3025, 3027, 3028, 3030, 3031, 3033 | | 350 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| 3034, 3036, 3037, 3039, 3040, 3042 | 350 |
| 3043, 3045, 3046, 3048, 3049, 3051 | 350 |
| 3052, 3054, 3055, 3057, 3058, 3060 | 350 |
| 3061, 3063, 3064, 3066, 3067, 3069 | 350 |
| 3070, 3072, 3073, 3075, 3076, 3078 | 350 |
| 3079, 3081, 3082, 3084, 4001, 4003 | 350 |
| 4004, 4006, 4007, 4009, 4010, 4012 | 350 |
| 4013, 4015, 4016, 4018, 4019, 4021 | 350 |
| 4022, 4024, 4025, 4027, 4028, 4030 | 350 |
| 4031, 4033, 4034, 4036, 4037, 4039 | 350 |
| 4040, 4042, 4043, 4045, 4046, 4048 | 350 |
| 4049, 4051, 4052, 4054, 4055, 4057 | 350 |
| 4058, 4060, 4061, 4063, 4064, 4066 | 350 |
| 4067, 4069, 4070, 4072, 4073, 4075 | 350 |
| 4076, 4078, 4079, 4081, 4082, 4084 | 350 |
| 5016, 5018, 5019, 5021, 5034, 5036 | 350 |
| 5037, 5039, 5052, 5054, 5055, 5057 | 350 |
| 5058, 5060, 6016, 6018, 6019, 6021 | 350 |
| 6034, 6036, 6037, 6039, 6052, 6054 | 350 |
| 6055, 6057, 6058, 6060, 7016, 7018 | 350 |
| 7019, 7021, 7034, 7036, 7037, 7039 | 350 |
| 8016, 8018, 8019, 8021, 8034, 8036 | 350 |
| 8037, 8039 | 350 |
| 1063, 1066, 1075, 1078 | 400 |

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1973 | -10 534 800 |
| Øket 1997, leil 1001, 1052 og 1061 | -83 700 |
| Korrigert 1998, leil 1052 | 4 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -10 614 000 |

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

| | |
|---|-----------------|
| Forskuddstrekk | -95 855 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -68 144 |
| SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER | -163 999 |

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -134 967 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -134 967 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 10 614 000 |
| Pantelån | 86 655 175 |
| TOTALT | 97 269 175 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 72 631 857 |
| Tomt | 1 944 287 |
| TOTALT | 74 576 144 |

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Gassgrill

Forslag fra Henning Gunby, 54B

Ønsker ett prøveår med bruk av gassgrill.

Dette temaet har vært oppe før, og sist ble det nedstemt med kun 2 stemmer. Dette er nå 5 år siden.

- Ja vi bor tett og man skal ta hensyn til sine naboer. Likevel bør det være mulig å heve toleransenivået noe.
- Jeg har ikke barn selv, men synes det er hyggelig at barna kan leke i området selv om dette medfører høye lyder.
- Jeg røyker ikke selv, men synes det bør være lov å tenne seg en røyk på sine respektive verandaer/hageflekker.
- Jeg likestiller dette med grilling. Målet bør vel være at alle trives best mulig i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret mener at å tillate grilling med gassgrill vil føre til mer grilling på verandaene, og dette kan være til sjenanse for andre beboere som får matos og røyk inn i leilighetene. Spesielt 2-roms leiligheter er utsatt da de har soverom på verandasiden. Styret er imot å tillate gassgrill på veranda eller uteplass på bakkeplan, og oppfordrer heller til å bruke grillplassen.

B) Endring husordensreglenes parkeringsregler

Forslag fra styret

Husordensreglenes punkt 6.

Parkering og bruk av motorisert kjøretøy

- Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede feltene som er avsatt til parkering. Overtredelser kan medføre borttauing uten videre forvarsel, for eiers regning og risiko.
- Gjester må ha gyldig parkeringstillatelse på alle gjesteparkeringsplasser alle dager mellom kl 0700-1100. Hver andel kan disponere et gjesteparkeringsbevis, som kan hentes på styrerommet. Gjesteparkeringstillatelsen kan kun brukes på én bil i 3 dager sammenhengende. Det er forbudt for beboere å benytte gjesteparkeringsplassene. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen i inntil 2 timer mellom kl 0800 – 2000. For øvrig plikter alle beboere som disponerer biler å benytte garasjeplassen.
- Styret må kontaktes ved behov for flere midlertidige gjesteparkeringstillatelser. Disse bevisene utstedes for tre-fem dager.
- Disponerer en husstand flere biler, må det leies ekstra garasje/parkeringsplass.
- Utleie av garasjeplass, eller utlån av nøkkelkort/portåpner, må kun skje til borettslagets andelseiere/beboere.
- Det er ikke tillatt å oppbevare andre ting i garasjeanleggene enn det som naturlig tilhører bilen.

- Det er forbudt å kjøre på borettslagets indre område. Unntaket er ved transport av syke og uføre., eller ved kjøring av tyngre kolli. Ved slik kjøring er høy aktsomhet påkrevd og motoriserte kjøretøy må ikke overskride gangfart. Budbiler (for matlevering, blomsterlevering mv) skal bruke angitte vareleveringsplasser på ytre område.
- Reparasjon og vask av motorkjøretøyer i garasjen eller på indre område er ikke tillatt.
- Lastebiler, tilhengere, biler uten registreringsskilter, store varebiler og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets område. Styret kan gi dispensasjon ved spesielle behov.
- Gjester med lovlig kommunalt parkeringsbevis for bevegelseshemmede kan parkere på indre område, men alminnelig ferdsel må ikke hindres.

Håndheving av parkeringsbestemmelsene overvåkes av eksterne parkeringsvakter. Se også skilt som er plassert på parkeringsplassene

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

Bjørn Erik Seeberg Hovseterveien 50A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christian Nilsen Hovseterveien 40A

Trude Hellebrekke Hovseterveien 48B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Yngvar Tov Herbjørnsson Hovseterveien 54B

Sten-Are Harjo Hovseterveien 44C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Henning Vangli Hovseterveien 46B

2. Fredrik Karlsen Hovseterveien 52B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Erik Seeberg Hovseterveien 50A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sten-Are Harjo Hovseterveien 44C

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jorunn Bernseter Hovseterveien 52A

Hamid Sajjadi Eiksmarka

Jorunn Offenbergh Hovseterveien 46A

I valgkomiteen for Meklenborg Borettslag

Jorunn G. Bernseter

Lilian Henske

Jorunn Offenbergh

Seyed Sajjadi

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter og ett beboermøte. I 2016 var selskapslokalene utleid i 126 dager. Gjesterommene hadde 367 overnattingsdøgn.

Ettersom det ble gjennomført store arbeider i 2014-15, har det ikke vært noen store prosjekter i 2016. I tillegg til den daglige driften har styret har brukt en mye tid på oppfølging av sluttarbeider i forbindelse med dreneringen. Blant annet har det vært noen gjenstående arbeider med snøsmeltingsanlegget som stort sett er slutført i 2016.

Det er for mye unødvendig kjøring med biler på indre område, som i følge husordensreglene skal være bilfritt. Styret har arbeidet med tiltak for å begrense dette. Ny skilting, og en bom øverst i borettslaget. Denne bommen er satt slik at man så vidt kan kjøre forbi med en bil, slik at hastigheten må settes ned til gangfart. Den er plassert slik at uføre, som trenger å kjøre inn i borettslaget, ikke trenger å gå ut for å åpne bommen

Vi har fått skiftet ut defekte entredører, og andelseiere som ønsket å skifte dør samtidig med dette fikk muligheten til å få ny dør mot en egenandel.

Styret har også jobbet med å finne en bedre løsning for ventilasjon av trimrommet som ligger i et tilfluktsrom, og dette arbeidet fortsetter i 2017. Inntil dette er løst, vil trimrommet og badstuen under 52 være stengt.

Borettslagsloven

En utfordring styret ser er at etter at Borettslagsloven ble endret og husleiekontrakten forsvant, er det flere som ikke forstår hvordan eierstrukturen er i et borettslag.

Andelseierne eier én andel av borettslaget som igjen eier all bygningsmasse og alle leilighetene. Andelseierne eier med andre ord ikke sine egne leiligheter, men med de forskjellige andelene følger det en "leierett" til én bestemt leilighet, og ved å betale felleskostnadene, som tidligere het husleie, følger det en eksklusiv bruksrett til leiligheten, tilhørende boder og garasjeplass. Dette betyr at man må forholde seg til borettslaget på samme måte som om man leide av en privatperson. Man må søke om man ønsker å gjøre endringer i leilighetene, og borettslaget har rett til adkomst om det trengs å bli gjort arbeider inne i leilighetene.

Ett annet punkt som er viktig, er at andelene er like store, slik at man har lik stemmerett på generalforsamlingen uansett hvor stor del av felleskostnadene man betaler, og uavhengig hvor mye andelen er verdt om man selger den i markedet.

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 treftid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. I tillegg er det treftid onsdag 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.borettslag@getmail.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. I tillegg er en av vedlikeholdsteknikerne reserve for daglig leder i hennes trefftid. 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**

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. Vi har også inngått en avtale med Leko Matter AS om utskifting av dørmatter hver 6. uke.

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.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett 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 mandag, onsdag og fredag kl. 11.30 - 14.00 utenom feriene. Frammøtet i 2016 var om lag som året før. Fredagene var "vaffeldager". 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, har prisen på kaffe og litt å bite i kunnet holdes på kr.10 pr person. Alt arbeidet med Formiddagstreffen utføres uten vederlag. 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 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

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 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 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--|--|
| 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 entré-dører, 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 | Nødllys i garasjer. Nye garasjeporter og lysarmaturer i utegarasjen. Nye søppelholdere ute. Varmeovner i trappeoppganger. |