

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i **Elvefaret** Borettslag avholdes **tirsdag 2001 kl. 19:00** i **Møllestua, Møllefaret 46 (inngang gavlvegg barnehagen)**.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2000

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2000

- A) Regnskap for 2000
- B) Anvendelse av disponible midler

#### 4. GODTGJØRELSER

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

#### 5. FORSLAG

- A) **Peis/røykpipe**
- B) **Sletting av 4-års regel for utbygging**
- C) **Sammenslåing av andeler**
- D) **Vask av fellesarealer**

Forslagene er tatt inn bak i heftet

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av **2** styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av **3** varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av **1** delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år.
- F) Valg av representanter til miljøutvalget for 1 år

Oslo, **27. mars** 2001

I styret for **Elvefaret borettslag**

Olaf Devik/s/ Ragnar Maalen-Johansen/s/ Henke Erichsen/s/ Trond Melbye/s/ Eva Føring/s/

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om boligselskap § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.

## ÅRSBERETNING FOR 2000

### 1 TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

#### A. STYRET:

Leder:	Jan Frøili	Møllefaret 62 B
Nestleder:	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Styremedlem:	Ragnar Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D
Styremedlem:	Lars Henrik Erichsen	Møllefaret 52 B
Styremedlem:	Trond Melbye	Møllefaret 72 C

I styremøte den 28.11.00 trakk Jan Frøili seg som styreleder. Siden har Olaf Devik fungert som styreleder og Trond Melbye har fungert som nestleder. Eva Føring har vært innkalt fra varalisten.

#### B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Eva Føring	Møllefaret 52 B
Ingrid Lavik	Møllefaret 72 E
Erik Johnsrud	Møllefaret 64 I

#### C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Jan Frøili med Olaf Devik som vararepresentant.

#### D. VALGKOMITEEN:

Ingrid Bjørn Lian	Møllefaret 46 B
Kari Romme	Møllefaret 46 A
Erling Ruud	Møllefaret 72 A

#### E. MILJØUTVALG:

Astrid S. Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D
Eva Bailey	Møllefaret 52 B
Jan Erik Birkenæs	Møllefaret 42 E
Øyvind Pettersen	Møllefaret 42 A
Elisabeth Berg Remo	Møllefaret 56

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har **ordinær** forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

**Elvefaret** Borettslag ligger i **Ullern** bydel i Oslo og har adresse: **Møllefaret 38-56 og 60-72**. Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909.

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger. Borettslaget har til sammen 219 leiligheter, hvorav 160 leiligheter er terrasseleiligheter. De resterende leiligheter er rekkehus. En av terrasseleilighetene disponeres av borettslaget som tjenesteleilighet.

Eiendommen har gårdsnummer 28 med bruksnumrene 976, 977 og 978. Borettslagets totale tomteareal er 28 352 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier tomten.

Første innflytting i borettslaget var **1979**.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

#### VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslaget har fast ansatt bygningshåndverker. Bygningshåndverkeren ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Stillingen omfatter også vaktmestertjeneste.

Styret har fastsatt egen instruks for stillingen.

Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 22 50 87 26 (telefonsvarer er installert) eller telefaks 22 50 84 01. Trefftiden er mellom kl 7 og 15 mandag tom torsdag, samt fra kl 7 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefonetid på ettermiddag tirsdager fra kl 18 til 19.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det til beboerne å unngå å kontakte vaktmester privat utenom ordinær arbeidstid.

#### VEKTERTJENESTE

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av Falken. Vaktrunden foretas normalt med vekter i kombinasjon med hund.

#### KABEL TV

Borettslaget har avtale med Telenor Avidi om levering av TV og radiosignaler. Tilbudet omfatter for tiden Telenor Avidis grunnpakke for Oslo-området. Beboere som vil ha et utvidet tilbud må kontakte Telenor Avidi for å få leid dekode. Kostnader for slik utvidelse må dekkes av den enkelte beboer.

Telenor Avidi's feilmeldingstelefon 80 03 01 11 er betjent mellom kl. 08.00 - 22.00.

## **PARKERING**

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og skal ikke brukes av beboere. Styret har inngått avtale med borttauingsfirma. Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

## **INNKJØRING**

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert bom ved adkomstveiene til borettslaget. All nødvendig ferdsel forutsettes lagt til dagtid.

## **BARNEHAGE**

Barnehagen i Møllefaret ble utvidet med tilskudd fra Elvefaret og Lysejordet borettslag. Som motytelse har borettslagene fått fortrinnsrett til barnehageplasser.

Borettslagets tilskudd er å betrakte som et rentefritt lån til kommunen, lånet forfaller til betaling når driften av barnehagen opphører.

## **MILJØUTVALGET**

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget arrangerer blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest.

Borettslaget har felleslokaler i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Miljøutvalget.

## **NØKLER/SKILT**

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler/adgangskort til oppganger/fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangskort fås ved henvendelse til vaktmester. Det betales selvkost for disse.

Nye beboere bes skilte postkasse og ringeklokke ordentlig. Nye skilt kan ordnes via vaktmester.

## FRAMLEIE

Pr. 1.1.2001 er 4 andelsleiligheter framleid. I tillegg kommer 14 leiligheter eid av juridiske andelseiere.

Søknader om framleie skal behandles av borettslagets styre. Normalt gis det tillatelse om fremleie for 1 år pr søknad. Styret legger videre til grunn at fremleie skal begrunnes og at fremleie ut over 3 år normalt ikke vil godtas.

Borettslaget har også en del juridiske andelseiere, hvor leilighetene formelt sett er fremleid. Blant annet har Radiumhospitalet et antall leiligheter i borettslaget. Søknadsskjema for framleie fås ved henvendelse til OBOS, telefon 22 86 56 63.

## VASKERI

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Pollettene kjøpes hos Nærmat på Lysejordet.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i hvert av vaskeriene.

Blant annet skal de oppsatte vasketiden holdes for å unngå å plage naboer til fellesvaskeriene.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

Lowverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Andelseier har selv ansvar for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer. Andelseier skal også sjekke at pulverapparatets manometer (trykkmåler) står på grønt og/eller at brannslange er i brukbar stand.

Dersom det oppdages mangler må dette utbedres.

## RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget har inngått en ny rabattavtale med Telenor gjeldende fra 01.01.2001. Avtalen er forhandlet frem av OBOS. Med avtalen får du 20 prosent i rabatt på abonnementsprisen (fastavgiften) i tillegg til rabatt på tellerskrittene etter følgende satser:

- Telefonregning under kr 4.000,- pr. år gir 15 % i rabatt.
- På beløpet mellom kr 4.000 og 5.000 gis ytterligere 25 % i rabatt.
- På beløpet mellom kr 5.000 og 6.000 gis ytterligere 30 % rabatt.
- På beløp over kr 6000 gis det 35 % i rabatt.

For brukere av Internett gis 10 % rabatt på abonnentspris for produktet **Fastpris Internett**, noe som betyr at det kan surfes for et beløp tilsvarende kr 400,- pr. mnd. mot å betale kun kr 180,- (20 % rabatt). Ved etablering av ISDN gis fremdeles 40 % rabatt.

Har du spørsmål til avtalen, kan du ringe Telenors kundeservice gratis på tlf. 05000.

## REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

### 2000:

- Takutbedringer (ny membran, isolasjon og fall mot sluk) gjennomført MF 48, 52, 54, 62 og 70. Påbegynt MF 56.
- Utette termopanvinduer utskiftet fortløpende
- Sandfang i veisluk tømt for mye grus og sand
- Ekstra lys i garasjen installert

### 1999:

- Rehabilitering og etterisolering av tak ble påbegynt, MF 46 ferdigstilt
- Varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehus ble utskiftet

### 1998

- Kantsetting av kjøreveier ble fullført
- Lekeplassene ble opprustet/utskiftet
- Nødutganger og brannslukningsutstyr i garasjeanlegget ble bedre skiltet

### 1991 til 1997

- Enkelte tak utskiftet og etterisolert (MF 64 G, H og I, 70A, 72 A, B og G)
- Adgangskontrollanlegg til fellesgarasje
- Nye gangdører til fellesgarasjen
- Beising av trevegger (1997), gjennomført som dugnadsarbeid
- Fellesbed ble grundig beskåret
- Drenering bak MF 66, 62 og gavl 56C utskiftet
- Alle membraner på terrasseblokkenes terrasser skiftet samtidig som sluk ble montert slik at stående vann ble unngått
- Innfesting av trapper i terrasseblokkene ble utbedret og sikret
- Våtromsinspeksjon av alle leiligheter i 1995

For mer utførlig beskrivelse, se tidligere årsmeldinger.

## HMS - INTERNKONTROLL

**Elvefaret borettslag** har anskaffet HMS-håndbok for boligselskap. Arbeidet med å tilpasse denne til egne rutiner i borettslaget **er kommet** i gang. **Elvefaret borettslag** har gjennomført kurset HMS-Internkontroll – et kurs i OBOS Kompetanse (januar/februar 2001).

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Hensikten er å få en oversikt over de sentrale HMS-handlingene det enkelte borettslag omfattes av og i samarbeid med eventuelt ansatte igangsette systematiske tiltak som sikrer at aktiviteten planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Borettslaget kan dokumentere overfor tilsynsmyndighetene at det er etablert et system for internkontroll.

Alle borettslag vil minst omfattes av Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.*

#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer **5404620**.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. I tillegg er det tegnet egen dagnadsforsikring og styreansvarsforsikring. Borettslaget har også byggherreforsikring i forbindelse med pågående gravearbeider.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Meld fra om skaden til:

Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Hvis flere leiligheter er berørt, opplys dette og hvordan berørte andelseiere kan kontaktes. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har fra 01.01.2001 en egenandelen for alle typer skader på kr 6.000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslaget vedtar dette.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.



## 5. OMSETNING AV LEILIGHETER

Andelseiere som skal selge bolig kan velge megler fritt. Eventuelle salg meldes til OBOS som forvalter andelseiernes og medlemmenes forkjøpsrett.

Andelseiere som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser i dagsavisene. Melding om bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS-megleren.

Borettslagets andelseiere har fortrinn foran andre OBOS medlemmer.

Leiligheter som er solgt gjennom andre enn OBOS, blir utlyst til fast pris i fellesannonsen. Som andelseier i boligselskapet har man fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (i høyeste bud), foran OBOS-medlemmer som ikke bor i borettslaget.

## 6. MØTER OG BEFARINGER

Det er avholdt **7 ordinære** styremøter i 2000.

**I tillegg er det avholdt uformelle møter innen styret og kontaktmøter med vaktmester og miljøutvalget.**

## 7. STYRETS ARBEID

### GENERELT

Ny formann ble valgt på generalforsamlingen 30.mai. Nytt styre ble konstituert samme dag. Innledende styremøter ble avholdt jevnlig ut over forsommeren.

Av forskjellige årsaker fant den valgte formann Jan Frøili at han så seg nødt til å fratre formannsvervet. Dette ble meddelt det sittende styre i møte 28.11.00..

Nytt styre ble konstituert ved at Olaf Devik i det sittende styre trådte inn som formann og styret ble samtidig gjort fulltallig med at varamedlem Eva Føring gikk inn i styret.

### DRIFTEN

#### Kompostering

Vaktmester deltok på kurs i Danmark våren 2000. Kurset var arrangert av OBOS og tok for seg muligheter for felles tiltak i borettslag. Etter et intern møte med Styret og Miljøutvalget ble det fra vaktmester sendt ut rundskriv med innbydelse til å være med på en del aktiviteter:

- Kompostering
- Kaninhold

Kurset i Danmark satte fokus på både det økologiske og sosiale miljøet i og omkring borettslag. I løpet av sommeren og høsten 2000 har det blitt utarbeidet planer for hva slags tiltak som skal gjennomføres i Elvefaret. OBOS miljøfond har

bevilget en forholdsvis stor del av de midlene som er nødvendig for å finansiere tiltakene. Konkrete tiltak som allerede har blitt jobbet med i år 2000 er varm og kaldkompostering, bedre sortering av avfall som produseres i borettslaget og praktiske forberedelser til oppstart av kaninhold og gartnergruppe. Alle disse tiltakene har sammenheng med hverandre. Komposteringen gir mulighet til å håndtere biologisk avfall lokalt (som ellers må fraktes bort) til fremstilling av jord og jordforbedringsmiddel. Disse produktene kan brukes på grøntanleggene. Grøntanleggene kan utnyttes til produksjon av mat til både mennesker og dyr. Dyrene kan i tillegg leve av matrester fra husholdningene. Avfallsproduktene fra dyrehold kan komposteres og brukes til gjødsel. Dersom en driver med avl kan en også produsere kjøtt. Det er altså snakk om å utnytte eksisterende ressurser. Dersom enkelte beboerne i tillegg synes det er morsomt, interessant og meningsfylt og drive med dette så har vi oppnådd mye.

Tiltakene kan antakeligvis synes å være vel ambisiøse når de settes i dette perspektivet. Derfor er det greit å presisere at det her er snakk om å begynne de ulike tiltakene i liten skala og eventuelt utvide dem ettervert. Det må holdes høy standard på det som gjøres blant annet for ha god hygiene i forbindelse med dyrehold og kompostering. I et samfunn hvor vi blir stadig mer avhengig av teknologi og hvor velstand og trivsel i stor grad er tuftet på stor kjøpekraft og ditto forbruk, trenger vi motvekter i form av for eksempel miljøvennlige tiltak og bevisstgjøring omkring resursbruk.

### **Renovasjon**

Gjennomgang av renovasjonsmengdene fra borettslaget viste store mengder med "unødvendig" avfall. I utgangspunktet skal det kun tømmes vanlig husholdningsavfall i renovasjonsbeholderne. Annet avfall som papir, metall etc har etter hvert blitt tilbudt alternative returkanaler.

Borettslaget betaler pr standplass (søppelbeholder) og størrelsen på beholderen. Etter gjennomgangen er nå en del beholdere returnert til Renholdsverket. Dette kan spare borettslaget for betydelige beløp, dersom vi kan holde antallet beholdere nede.

Det jobbes med å få et av kommunens nye returpunkter for avfall til borettslaget. Der vil det være mulig å sortere bl.a. vanlig husholdningsavfall og tekstiler. Videre undersøkes det om det kan være mulig å sortere ut enkelte typer plastemballasje.

### **Maling/beising**

Sist gjennomført i 1997. I løpet av de 4 år som er gått har mange vegger og især de solutsatte tørket ut. Det vil nå være tid for ny beising. Beising planlegges gjennomført våren/sommeren 2001 og det forutsettes at dette som før kan gjennomføres som dugnadsinnsats.

### **Utbygging**

Det var i 1998 seks konkrete henvendelser om utbygging. Tre av disse er nå gjennomført, mens to er utsatt pga planlagt dreneringsarbeid. Den siste er henlagt da utbyggingen har flyttet fra leiligheten.

Leiligheter som er utbygd vil få tillegg i husleien som tilsvarer de økte kostnader borettslaget har som følge av utbyggingen.

### **Fuktutbedring**

Arbeidet med drenering langs ytterveggene på de eiendommer som etter Multiconsults analyse var mest skadet ble igangsatt i vinter. Det har vist seg vanskelig å finne frem til kvalifisert og interesserte entreprenører. Styret har engasjert entreprenør Finn Arnesen til å gjennomføre arbeidene.

Arbeidene utføres under ledelse av innleid administrator Østerås Byggservice som utfører kontroll av HMS, forbruk av ressurser og praktisk gjennomføring på vegne av styret som byggherre. Det er tegnet egen byggherreforsikring for arbeidet. Arbeidet forventes ferdig i løpet av våren.

De boenheter som er berørt er MF 42, 60, 62, 64 og 72. Det vil til høsten bli foretatt etterfylling og beplantning på 20- 40 cm matjord når massen har satt seg tilstrekkelig.

### **Avløpsrør**

Som nevnt i flere tidligere årsmeldinger forårsaker de innstøpte avløpsrørene stadige lekkasjer. Lekkasjene oppstår fordi rørene er limt i skjøtene, dermed blir systemet for stivt og sprekker oppstår når det forekommer bevegelser i bygningsmassen. Skader forårsaket av lekkasjene må borettslaget dekke selv, da forsikringsselskapet ikke lenger vil dekke disse skadene.

Utbedringsmetode vil normalt være å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder som eksempelvis innebærer foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg. Dette har vært forsøkt noen steder, men med vekslende hell.

Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Styret har fått tilbud på utbedring av alle avløpsrør med innvendig plastbelegg, men kostnadene er dels veldig høye. Videre er det ikke sikkert at alle rør vil utvikle lekkasjer. Styret har derfor inntil videre konkludert at en får ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

### **Bredbåndstilbud**

Borettslaget har vært kontaktet av en rekke tilbydere som vil installere bredbånd i en eller annen form.

Felles for de fleste tilbydene er at innholdet i tjenesten til dels synes umodne og videre vil noen av de tekniske løsninger innebære bygningstekniske inngrep.

Fra Telenor Avidi fikk borettslaget tilbud om oppgradering av dagens TV-kabelanlegg til mulighet for internett-tilgang og da med en betydelig større hastighet enn hva som kan tilbys over for eksempel en vanlig telefonlinje. Tilbudet innebar en gratis oppgradering av anlegget mot at borettslaget bant seg for nye 3 år med dagens TV-tilbud. Samtidig innebærer oppgraderingen at de beboere som er interessert for egen regning kan abbonere på internett-tilgang

over TV-kabelen. Styret har valgt å akseptere tilbudet. Oppgraderingen og internett-tilbudet antas å være på plass i løpet av høsten 2001.

Fra Telenor opplyses at tjenesten ADSL vil være tilgjengelig fra sommeren 2001. Etter hvert som bredbåndstilbudene modnes og den tekniske utvikling går videre antar styret at andre muligheter vil komme på plass.

I den grad borettslaget skal gå inn for andre tilbud vil vurderes fortløpende, samtidig setter styret som krav at slike tilbud ikke må omfatte vesentlig ny kabling i borettslaget.

### **Brann**

Årsaken til brannen ble aldri klarlagt, men det er klart at det ikke var noen feil ved det elektriske anlegget. Beboeren mener for øvrig at det hele startet ved at et stearinlys veltet eller brant for langt ned og antente en dekorasjon.

Selv om det brant lenge og var sterk varmeutvikling ble det ikke registrert noen skader på naboleilighetene eller taket.

Da leiligheten ble totalskadd har den blitt totalt rehabilitert. Dessverre ble det gjort forandringer på fasaden som styret ikke har kunnet akseptere. Dette er klaget inn for If Skadeforsikring som har akseptert at fasaden må bygges om.

I denne forbindelse er det på sin plass å minne om den selvsagte plikt beboere har til å vise normal aktsomhet i omgang med ild. Videre er det selvsagt at dersom uhellet er ute skal en søke å begrense skadeomfanget og varsle naboer umiddelbart.

### **Parkering/borttauing**

Styret har inngått borttauingsavtale med **Flexi Trans**, som på styrets anmodning kan taue bort feilparkerte biler fra gjesteparkeringen.

Nytt skilt som angir forutsetningene for parkering på gjesteparkeringen er satt opp og styret kontrollerer jevnlig de biler som står parkert. Beboere som ikke etterfølger pålegg om å ikke parkere på gjesteparkeringsplassen vil risikere å bli borttauet.

### **Miljøutvalget**

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august, høstdugnad i oktober, juletreffest i januar og vi vil avholde vårdugnad i mai. Vi har fått mange positive tilbakemeldinger på den nye måten vi organiserer dugnaden på, nemlig ved at vi henger opp arbeidslister som inneholder oppgaver for enhver smak; inne/ute/maling/planting/vasking/kakebaking, samt at vi også arrangerer dette på minst én hverdag.

Sist høstdugnad fikk vi også ryddet garasjen og en del fellesboder. Vi savner fortsatt flere av dere beboere på dugnadene. Husk at muligheten for å betale seg vekk fra dugnaden kun gjelder de som av alder eller helsemessige årsaker ikke kan stille til dugnadsdyst.

Vi har også stått for utleie av Møllestua. Grunnet vannskade i Møllestua har utleien ikke vært så stor dette året. Vannskaden er nå utbedret og Møllestua er også pusset opp noe, bl.a. satt inn ny vegg for å skape en bedre garderobe.

Vi har i år også engasjert oss i nye miljøtiltak, godt inspirert av vaktmesteren. Flere av oss har gått på kompostkurs hos renholdsverket og aktivt varmkompostert husholdningsavfall som et prøveprosjekt. Et komposteringskurs vil vi nå også få arrangert i Møllestua for alle i borettslaget. Vi har i tillegg søkt og fått innvilget økonomisk støtte fra OBOS Miljøfond for å delvis dekke tiltak som kaningruppe, gartnergruppe (drivhus), [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no) (informasjon og internavis på internett) samt videre oppussing av Møllestua for bedre utnyttelse av lokalene. De som ønsker å være med på noen av disse tiltakene kan ta kontakt med Miljøutvalget.

### **Internett**

Borettslaget har opprettet eget internett domene ([www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no)). Tanken med opprettelsen er å legge ut informasjon av almen interesse for beboerne.

Siden er under utarbeidelse og det taes sikte på å få denne operativ i løpet av 2001.

## **8. BEMERKNINGER TIL REGNSKAPET FOR 2000**

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 50, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg bl.a. gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Man avskriver aldri på borettslagets anleggsmidler. Videre blir avdrag på lån utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld benyttes begrepet "disponible midler". Dette viser hva borettslaget pr. 31.12.00 kan overføre til regnskapsåret 2001.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2000 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Inntektene i 2000 beløper seg totalt til kr **7 480 284**. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2000 på kr **76.664**. Årsakene til avviket er at **renteinntektene ble kr 48 576 høyere enn budsjettet og at andre inntekter ble kr 28 089 mot budsjettet 0**.

## Utgifter

Utgiftene i 2000 beløper seg totalt til kr **6 700 192**. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2000 på kr **893 272**.

Merforbruket skyldes hovedsakelig forsert arbeid på tak samt mye utskifting av termopanvinduer.

Resultatet av driften for 2000, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, viser en reduksjon av borettslagets disponible midler på kr **725 792**.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.00 er på kr **3 867 605**. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2001.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld samt de etterfølgende regnskapsnotene.

## 9. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2001

Det er fattet vedtak i stat og kommune som får betydning for økonomien.

### A. KOMMUNALE AVGIFTER ÅR 2001

Renovasjonsgebyret økes med 3,5 % i forhold til 2000.

Vann- og avløpsgebyret økes ikke i år 2001.

Feieravgiften økes med 3,5 %.

Eiendomsskatten skal ikke skrives ut for år 2001.

For å stimulere til ytterligere gjenbruk og gjenvinning av avfall, vedtok Stortinget i 1998 at alt avfall til sluttbehandling i forbrenningsanlegg eller til deponi skal ilegges en statlig avgift fra 01.01.1999. Denne avgiften ble indeksjustert for år 2000. Med virkning fra 01.01.2001 er avgiften indeksjustert med 2,6 %. Renovasjonsetaten gjør oppmerksom på at prisene er under kontinuerlig vurdering og eventuelt kan bli endret i løpet av 2001.

### B. BORETTSLAGETS LÅN OG INNSKUDD

#### LÅN I HUSBANKEN

Borettslaget har **3** lån i Husbanken med fast rente:

- Lån **1HUU01** løper fra **1979** til **2012**.
- Lån **1HUU02** løper fra **1979** til **2012**.
- Lån **1HUU03** løper fra **1980** til **2012**.

Fastrenten på disse lånene er 5,5 % og renten er bundet ut år 2003. Når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo vises til notene til regnskapet.

## RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto (mellomregning) i OBOS pr. 01.01.2001 var 4,25 %.  
Renter på sparekonto (særvilkår) i OBOS pr. 01.01.2001 var 7,35 %.

### C. FORRETNINGSFØRERHONORARET

Det vil ikke bli noen økning av forretningsførerhonoraret for 2001.

### D. REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret økte i 2000, tilsvarende konsumprisindeksen, med 3,1 %.  
Også for år 2001 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

### E. FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer gikk opp med gjennomsnittlig 15 % fra 2000 til 2001.

Vår forsikringspremie fikk ikke noen ytterligere endring på grunn av akseptabel skadesituasjon foregående år.

### F. STRØMPRISENE

Stortinget har vedtatt en ytterligere økning av el.avgiften med 2,74 øre fra dagens 8,56 øre pr. KWh til 11,3 øre pr. KWh. I tillegg kommer mva. Hensikten er å begrense veksten i forbruket. For en husstand med et forbruk på 7.500 KWh vil dette utgjøre en økning på ca. kr 250,- pr. år inkl. mva.

### G. ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 % i 2001.

## 10. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2001

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2001. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr **264 877** før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr **1 805 720**.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Borettslagets driftskostnader, vedlikeholdskostnader og personalkostnader er budsjettert i henhold til de planer som foreligger.

Under posten drift og vedlikehold er følgende tiltak er forutsatt gjennomført i løpet av 2001:

Utbedring av drenering

Ferdigstillelse av tak

Beising av yttervegger (dugnad)

I tillegg kommer normalt ad-hoc vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2001 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Driften i 2001 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

Nåværende husleieinntekter vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2001.

Oslo, 27. mars 2001

I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik/s/ Ragnar Maalen-Johansen/s/ Henke Erichsen/s/ Trond Melbye/s/  
Eva Førings/s/



**AVSATT Plass for revisors beretning**

Regnskapet er revidert og godkjent av revisor 2001.

Revisors beretning er gjengitt i eget dokument og kan fås ved henvendelse til

.....

CHRNIL

**462 ELVEFARET BORETTSLAG**

	<b>DRIFTSOVERSIKT</b>		<b>BUDSJETT</b>	
	<b>2 0 0 0</b>	<b>1 9 9 9</b>	<b>2 0 0 1</b>	
<b>INNTEKTER:</b>				
1*	LEIEINNTEKTER	7 153 620	7 153 620	7 153 620
2*	RENTEINNTEKTER	298 576	345 890	153 000
	SALG ANLEGGSMIDLER	0	65 000	0
3*	ANDRE INNTEKTER	28 089	17 928	12 000
	<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>7 480 284</b>	<b>7 582 438</b>	<b>7 318 620</b>
<b>UTGIFTER:</b>				
	MEDLEMSKONTINGENT	-32 700	-32 700	-32 700
	REVISJONSHONORAR	-4 631	-4 492	-6 000
	STYREHONORAR	-120 000	-60 000	-120 000
	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-122 640	-128 776	-123 000
4*	ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-54 154	-73 573	-45 000
5*	PERSONALUTGIFTER	-334 428	-288 967	-350 000
6*	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 180 416	-2 269 817	-3 500 000
	KJØP ANLEGGSMIDLER	0	-799 508	-0
7*	ANDRE RENTEUTGIFTER	-2 360	-1 669	-2 000
8*	PANTEGJELDSRENTER	-1 456 311	-1 539 135	-1 370 043
9*	ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-183 311	-186 606	-200 000
10*	FORSIKRINGER	-213 098	-216 414	-235 000
11*	KOMMUNALE AVGIFTER	-642 005	-639 172	-620 000
12*	ENERGI OG BRENSEL	-354 138	-345 735	-450 000
	<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>-6 700 192</b>	<b>-6 586 563</b>	<b>-7 053 743</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE</b>				
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>				
		<b>780 092</b>	<b>995 875</b>	<b>264 877</b>
<b>FINANSIELLE INN./UTBET.</b>				
	NEDBETALT LÅN	-1 505 884	-1 505 876	-2 070 597
	<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>	<b>-725 792</b>	<b>-510 001</b>	<b>-1 805 720</b>
<b>DISPONIBL MIDLER 1.1</b>				
		4 593 397	5 103 397	3 867 605
<b>ÅRETS BEVEGELSE</b>				
		-725 792	-510 001	-1 805 720
<b>DISPONIBL MIDLER 31.12</b>				
		<b>3 867 605</b>	<b>4 593 397</b>	<b>2 061 885</b>

## OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2 0 0 0	1 9 9 9
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
	INNESTÅENDE OBOS	894 313	572 542
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	3 808 440	4 596 260
13*	KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 668	14 232
	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>4 723 421</b>	<b>5 183 033</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
	LEVERANDØRGJELD	-312 740	-49 698
14*	GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-57 429	-40 488
	PÅLØPNE RENTER	-234 664	-248 469
	PÅLØPNE AVDRAG	-250 982	-250 982
	<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-855 816</b>	<b>-589 637</b>
	<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>3 867 605</b>	<b>4 593 397</b>
<b>ANLEGGSMIDL. ANSKAFF. KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>			
15*	LANGSIKTIGE FORDRINGER	166 942	166 942
16*	BYGNINGER	54 863 000	54 863 000
	TOMT	1 825 475	1 825 475
17*	VARIGE DRIFTSMIDLER	847 141	847 141
	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>57 702 558</b>	<b>57 702 558</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
18*	PANTEGJELD	-25 348 993	-26 854 877
19*	BORETTSSINNSKUDD	-19 541 200	-19 541 200
	ANDELSKAPITAL 218 X 100	-21 800	-21 800
	<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-44 911 993</b>	<b>-46 417 877</b>
20*	PANTSTILLELSE	KR 56 741 200	56 741 200
	GARANTIANSVAR	KR 0	0

OSLO DEN 31.12.2000 / 27.03.2001

I STYRET FOR ELVEFARET BORETTSLAG

Olaf Devik/s/ Ragnar Maalen-Johansen/s/  
Henke Erichsen/s/ Trond Melbye/s/ Eva Føring/s/

O B O S

MARTIN MÆLAND  
ADM. DIREKTØR

EGIL J. HAVRE  
REGNSKAPSSJEF

## NOTER

**NOTE : 01****LEIEINNEKTER**

Grunnleie	7 136 520
Leietillegg for påbygg	17 100
<b>SUM LEIEINNEKTER</b>	<b>7 153 620</b>

**NOTE : 02****RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	262 180
Renter av innestående i OBOS	36 396
<b>SUM RENTEINNEKTER</b>	<b>298 576</b>

**NOTE : 03****ANDRE INNEKTER**

Automatpenger	12 896
Tilbakeført for mye avsatt byggeledelse 1999	2 498
Skadeoppgjør Vår forsikring	12 695
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>28 089</b>

**NOTE : 04****ANDRE FORVALTN.TJENESTER**

Multiconsult AS, konsulenttenester utbedring drenering	-39 179
OBOS, juridisk bistand	-5 175
OBOS, tilleggstenester	-1 250
OBOS Prosjekt AS, konsulenttenester	-4 518
Østerås Byggservice AS, prosjektoppfølging	-4 032
<b>SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-54 154</b>

**NOTE : 05****PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-252 028
Overtid	-25 165
Påløpne feriepenger	-26 884
Arbeidsgiveravgift	-59 997
Yrkesskadeforsikr (ikke oppgpl.)	-1 915
Andre ref./reg.	34 992
Kantine/møte- og overtidsmat	-210
Arbeidsklær	-2 980
Andre personalkostnader	-240
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-334 428</b>

**NOTE : 06****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

ØB Tak AS, takreparasjoner	-1 987 145
Østerås Byggservice AS, vindu og yttervegg	-27 060
Drift/vedlikehold bygninger	-414 535
Drift/vedlikehold VVS	-327 900
Drift/vedlikehold elektro	-163 000
Drift/vedlikehold utvendig anl.	-20 645
Drift/vedlikehold antenneanlegg	-177 853
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 739
Vedlikehold leil.,lokaler	-6 900
Erstatning v/vannskader	-25 240
Annet vedlikehold	-9 900
Egenandeler forsikring	-4 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 180 416</b>

**NOTE : 07****ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter leverandørgjeld	-1 056
Forvaltningsgebyr fellesobligasjon	-872
Termingebyr Husbanklån	-432
<b>SUM ANDRE RENTEUTGIFTER</b>	<b>-2 360</b>

**NOTE : 08****PANTEGJELDSRENTER**

Husbanken utjevningsslån	-574 999
Husbanken utjevningsslån	-514 099
Husbanken utjevningsslån	-367 214
<b>SUM PANTEGJELDSRENTER</b>	<b>-1 456 311</b>

**NOTE : 09****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Renovasjon, søppeltømming	-80 582
Skadedyrab./soppkontroll	-3 500
Verktøy og redskaper	-2 773
Lyspærer og sikringer	-920
Renhold ved firmaer	-1 755
Andre fremmede tjenester	-36 717
Kontorrekvisita	-3 163
Trykksaker	-3 522
Møter, kurs, oppdatering mv	-10 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-405
Andre kontorkostnader	-7 603
Telefon	-11 675
Porto	-5 893
Drivstoff	-4 093
Vedlikehold biler/maskiner	-5 203
Bilgodtgjørelse oppg.pl	-1 507
Reisekostnader	-387
Bank og kortgebyr	-2 914
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-183 311</b>

**NOTE : 10****FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-199 275
Anleggsmaskiner	-3 025
Andre forsikringer	-10 798
<b>SUM FORSIKRINGER</b>	<b>-213 098</b>

**NOTE : 11****KOMMUNALE****AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-429 287
Renovasjonsavgift	-212 717
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-642 005</b>

**NOTE : 12****ENERGI OG BRENSEL**

Elektrisk energi	-130 426
Strøm oljefyr el.bereder	-223 713
<b>SUM ENERGI OG BRENSEL</b>	<b>-354 138</b>

**NOTE : 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dugnadsforsikring 01.01-02.11.2001	4 213
TILGODE AV ANDELSEIERNE	
Kat. Ekås, Møllefaret 68D, bygningsgebyr	1 230
ANDRE FORDRINGER	
Konsulentttj. utført av OBOS Prosjekt AS	10 467
Påbygg, utarbeidet oversikt over tilleggsareal	1 000
Påbygg, bygningsgebyr	1 260
Påbygg, byggeledelse	2 498
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 668</b>

**NOTE : 14****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrek lønnsyst.	-18 296
Skyldig arb.giveravg. Lønnsyst.	-12 250
Skyldige feriepenger	-26 883
<b>SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.</b>	<b>-57 429</b>

**NOTE : 15****LANGSIKTIGE****FORDRINGER****ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Forsikringssaker 1997	44 430
Oslo Kommune, barnehage	122 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>166 942</b>

**NOTE : 16****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1979	54 863 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 863 000</b>

TOMTEN ER KJØPT I 1986' G. NR. 28 B. NR. 976, 977 og 978.

TJENESTELEILIGHET HVOR INNSKUDD IKKE ER BEREGNET: NR. 1049

**NOTE : 17****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin nr.1**

Tilgang 1990	16 200
--------------	--------

**Gressklipper nr. 1**

Tilgang 1991	17 250
--------------	--------

**Fliskutter**

Tilgang 1992	16 200
--------------	--------

**Vikeplog**

Tilgang 1999	29 089
--------------	--------

**Sandspreder**

Tilgang 1999	15 683
--------------	--------

**Snøfreser nr.2**

Tilgang 1997	49 815
--------------	--------

**Strøsingelcontainer**

Tilgang 1999	54 120
--------------	--------

**Traktor m/utstyr**

Tilgang 1999	648 784
--------------	---------

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>847 141</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE : 18****PANTEGJELD****HUSBANK UTJ.LÅN**

Renter 5,5% Løpetid 33 år

Opprinnelig 1979	-13 860 000	
Nedbetalt tidligere	3 256 823	
Nedbetalt i år	594 572	
		-10 008 605

**HUSBANK UTJ.LÅN**

Renter 5,5% Løpetid 33 år

Opprinnelig 1979	-12 740 000	
Nedbetalt tidligere	3 259 850	
Nedbetalt i år	531 600	
		-8 948 550

**HUSBANK UTJ.LÅN**

Renter 5,5% Løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-9 100 000	
Nedbetalt tidligere	2 328 450	
Nedbetalt i år	379 712	
		-6 391 838

<b>SUM PANTEGJELD</b>	<b>-25 348 993</b>
-----------------------	--------------------

**NOTE : 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986 (grunnen)	-1 900 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-19 541 200</b>

**NOTE : 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 44 890 193 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.00 en bokført verdi på kr 56 688 475.

**LEILIGHETSNOTE**

Ant. leil.	Opprinnelig innskudd	Leie pr. mnd	Opprinnelig kostpris	Påkostninger/rehabilitering	Restgjeld	Disp. midler
6	39310	2027	187893	6252	86814	13246
1	41620	2144	198738	6613	91825	14010
10	46070	2200	203929	6785	94224	14376
7	47170	2226	206339	6866	95337	14546
15	48390	2310	214125	7125	98935	15095
31	55810	2393	221819	7381	102490	15637
2	60990	2393	221819	7381	102490	15637
5	78030	2619	242768	8078	112169	17114
8	73950	2647	245364	8164	113368	17297
7	80220	2676	248052	8254	114610	17487
20	89900	2844	263624	8772	121805	18584
4	95150	2872	266220	8858	123005	18767
19	100370	2901	268908	8947	124247	18957
13	105610	2931	271689	9040	125532	19153
13	118020	2931	271689	9040	125532	19153
18	121310	3012	279197	9290	129001	19682
23	126550	3041	281885	9379	130243	19872
8	131720	3041	281885	9379	130243	19872
1	121430	3069	284481	9466	131442	20055
5	131780	3069	284481	9466	131442	20055
2	215230	3381	313402	10428	144805	22093
<b>218</b>	<b>19 541 200</b>	<b>591 866</b>	<b>54 862 974</b>	<b>1 825 491</b>	<b>25 349 020</b>	<b>3 867 602</b>

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet. Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.



## GENERALFORSAMLINGSSAKER

### SAK A: Peis/røykpipe

Søknad/tillatelse til installasjon av røykpipe har vært behandlet på flere tidligere generalforsamlinger. Styret er blitt bedt om å fremme saken på nytt.

Borettslagets rekkehus ble i byggeperioden tilbudt installasjon av røykpipe, men dette ble avslått av interimstyret. (Samme tilbud ble gitt til Rønningen Borettslag, som aksepterte).

Det ble også avgitt uttalelser fra offentlige myndigheter vedrørende de klimatiske forhold og hvordan en antok at røyk ville fordeles.

Det er gjennom årene kommet en del uttalelser fra myndigheter/institusjoner, de mest relevante er vedlagt innkallingen:

Bygningsrådets uttalelser 1987/88 i forbindelse med utbygging  
Dagens vurdering ved NILU  
Bygningsrådets uttalelse av 27.mars 2001

Rekkehusene i borettslaget er basert på naturlig ventilasjon og installasjon av røykpipe innebærer ingen komplikasjoner med tanke på røykavtrekk.

Terrasseblokkenes ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk som innebærer at det alltid vil være et lite undertrykk i leilighetene. For å unngå eventuell tilbakeslag av røyk, må da eventuelle pipeløp utstyres med nødvendige vifter for å sikre trekken. Dette er ifølge de opplysninger som styret har tilgjengelig intet teknisk problem, men innebærer økte kostnader og et vedlikeholdsaspekt.

For både terrassehus og rekkehus vil en komme opp i en situasjon hvor underliggende nabo gjerne vil ha røykpipe. Denne må da føres opp gjennom overliggende leilighet, en slik gjennomføring må forutsettes akseptert av alle berørte parter.

Ellers må en eventuell installasjon følge de forutsetninger som ellers er lagt for utbygginger i borettslaget, dvs. utbygger tar det hele og fulle ansvar for skader som måtte oppstå både i byggeperioden og for driftsperioden.

Foruten våre interne forutsetninger taes det for gitt at alle offentlige forskrifter følges.

Styret har fått Norsk Institutt for LuftUndersøkelser til å gjøre en begrenset konsekvensvurdering av ildsteder i borettslaget. Uttalelsen er vedlagt innkallingen. Vurderingen angir at en kan akseptere et moderat antall ildsteder uten at dette går ut over den generelle luftkvalitet, men forbehold taes for lokale problemer.

På dette grunnlag har styret lagt opp til et prinsippvedtak som tillater 25 ildsteder og videre foreslått noen prinsipper som styret vil legge til grunn i sin videre saksbehandling dersom generalforsamlingen gir sin prinsipielle tilslutning.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på at Plan og Bygningsetaten tidligere har avslått søknad om røykpipe. Begrunnelsen for tidligere avslag er bekreftet gjennom brev av 27.mars 2001.

Styret har ikke realitetsbehandlet søknaden og overlater til generalforsamlingen å beslutte. Av praktiske hensyn foreslåes det at en legger opp til et prinsippvedtak og overlater til styret å utarbeide de detaljerte forutsetninger.

Prinsippvedtaket forutsettes å være vedtatt dersom det oppnår mer enn 2/3 av de avgitte stemmer.

Følgende prinsippvedtak foreslås:

1. *Styret gis anledning til å innvilge søknader om installasjon av inntil 25 fyringsenheter (peis/ovn). Styret utarbeider fremdriftsplan og fastsetter søknadsdato.*
2. *Dersom antall søknader overstiger 25 vil tildeling skje i form av loddtrekning blant søkerne.*
3. *Innvilget søknad tilhører andelen og er ikke omsettelig mellom andelseiere. Ved salg av andelen før installasjon /ombygging er ferdigstilt overføres ikke rettigheten til å bygge peis/ovn til ny andelseier. Dersom installasjonen i vesentlig grad er påbegynt men ikke ferdigstilt kan styret innvilge søknad om at rettigheten overføres til ny eier.*
4. *Installasjon av peis/ovn skal være ferdigstilt innen tre år etter at søknaden ble innvilget. Dersom installasjonen ikke er ferdigstilt innen treårsfristen kan styret overføre denne rettigheten til annen andelseier.*
5. *Installasjon av peis forutsettes å følge de prinsipper som er nedfelt i de retningslinjer generalforsamlingen har fastsatt for utbygging.*

Vedtaket forutsettes behandlet samlet.

#### **SAK B: Utbygging – fjerning av 4års regel**

All utbygging innenfor borettslaget som omfatter mer enn mindre boder og innvendige endringer er av generalforsamlingen forutsatt å skje innenfor avgrensede tidsperioder med 4 års byggestans mellom hver periode.

De senere utbyggingsrundene har medført mindre omfang og det kan synes som om 4 års regelen kan fjernes. En fjerning forhindrer ikke at Styret kan pålegge eventuelle utbyggere om å koordinere arbeidene.

Forutsetningene for utbygging er gitt i generalforsamlingsvedtak, siste endring var i ekstraordinær generalforsamling 12. desember 1990.

Gjeldende utbyggingsvedtak er vedlagt innkallingen.

Regelen om 4 års byggestans er regulert i utbyggingsvedtakets pkt 4, siste setning. Styret foreslår at denne setning fjernes. Pkt 4 vil etter et slikt vedtak lyde:

Et slikt vedtak anses å kunne foreslås vedtatt ved simpelt flertall.

### **SAK C: Sammenslåing av andeler**

Ved byggingen i 1979 hadde borettslaget leiligheter i størrelser som varierte fra 43,2 m<sup>2</sup> til 140 m<sup>2</sup> (leieareal). En del leiligheter er siden den gang utvidet, de største utvidelsene har omfattet opp mot 50 m<sup>2</sup>. Borettslaget har dermed en eiendomsmasse som omfatter et relativt bredt spektrum av leilighetsstørrelser.

Etter bruk av forkjøpsrett sitter nå to andelseiere med 2 tilliggende leiligheter og har søkt om å slå disse to leiligheter sammen til en enhet og dermed en andel.

Sammenslåing av andeler er en så vidt prinsipiell sak at styret har funnet at det bør be generalforsamlingen om råd før en eventuelt gir tillatelse til sammenslåing. Styret har ikke realitetsbehandlet forslaget.

Borettslagets vedtekter forutsetter at andelseierne leier de boliger som borettslaget eier. Vedtektene har intet spesifikt forbud mot sammenslåing av andeler, men styret er anbefalt å innhente generalforsamlingens fullmakt til å akseptere sammenslåing. (Se vedlagt betenkning fra OBOS juridiske avdeling og kopi av gjeldende vedtekter for borettslaget).

OBOS juridiske betenkning forutsetter at et slikt vedtak utfylles med relevante forutsetninger.

Det er en selvfølge at sammenslåing må følge relevante forskrifter og andelseier hefter for alle utgifter i denne forbindelse, både de som følger av den juridiske sammenslåing og den fysiske sammenslåing.

Styrets vedtaksforslag innebærer en prinsipiell tilslutning til sammenslåing av andeler. I vedtaksforlaget er det videre tatt inn en del relevante forbehold som styret plikter å forholde seg til ved sin vurdering av eventuelle sammenslåings-søknader. Blant annet er det foreslått en endring i generalforsamlingens retningslinjer vedrørende utbygging

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag:

- 1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av boliger med de nødvendige ombygginger og innløsning av andeler.*
- 2. Retningslinjer for ombygging ved slike saker følger de retningslinjer som er beskrevet i utbyggingsvedtak av 1990 med følgende tillegg: (Nytt punkt): "Ved*

*sammenslåing av andeler kan styret innvilge søknad om ombygginger dersom ombyggingen ikke medfører inngrep i fellesarealer eller øvrige andeler. Slik ombygging skal følge de prinsipper som er nedfelt i disse retningslinjene."*

3. *Generalforsamlingen gis orientering om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.*
4. *Styret fastsetter husleien til den ny andelen. Ved fastsettelse av husleien skal det tas utgangspunkt i samlet husleie for de sammenslåtte andelene.*
5. *Søknad om sammenslåing av andel skal kun innvilges av styret dersom følgende forhold er tilstede:*
  - *allerede sammenslått andel kan ikke sammenslås med nye andeler*
  - *tillatelse til sammenslåing av andeler gies kun i de tilfelle sammenslåing kan gjennomføres slik at adkomst mellom andelene ikke forutsetter bruk av fellesareal (mao: adkomst mellom andelene skal kunne ordnes innenfor den sammenslåtte andel)*
6. *Etter at tillatelse til sammenslåing av andel er gitt, skal den fysiske ombygging være gjennomført innen 3 år. Dersom dette ikke har funnet sted, skal styret kreve sammenslåingen opphevet.*

Generalforsamlingen forutsettes å behandle forslaget samlet.

#### **SAK D: Vask av oppganger**

Muligheter for å sette bort vask av oppganger har vært fremsatt som ønske ved flere anledninger. Styret har innhentet en del tilbud på vask av oppganger og også gjennomført en begrenset prøveordning.

Husordensreglens pkt 1.4 forutsetter at hver oppgang avtaler renholdsordning særskilt. Dette innebærer at oppgangen selv kunne enes om å sette ut vaskeoppdraget. Dessverre er det slik at en "god" pris forutsetter et visst volum arbeid. Videre ville beboerne i oppgangen måtte stå for oppgjøret selv. Styret har funnet at en kan tilby vask av oppganger. Men dette forutsettes i så fall å omfatte alle oppganger. Kostnaden ved slik vask vil bli delt mellom de berørte andeler, altså terrasseblokkene.

Styret har innhentet tilbud for vask av oppganger. Foreliggende tilbud innebærer en kostnad på ca. 65 kr pr terrasseleilighet pr måned. Prisen vil bli justert for inflasjon. Prisen innebærer ukentlig vask av oppganger, men innebærer ikke at barnevogner, sykler eller annet utstyr blir flyttet under vasking.

Formelt sett må husordensreglens artikkel 1.5 endres slik at en får adgang til å bruke eksternt byrå til vasking av oppganger. (Kopi av gjeldende husordensregler er vedlagt). Styret foreslår for generalforsamlingen at husordensreglens artikkel 1.5, pkt 2 endres til å lyde som følger:

*"Styret har anledning til å benytte eksternt firma til rengjøring av fellesarealer dersom styret finner dette formålstjenlig. Dette inkluderer trappeoppganger i terrasseblokkene. For øvrig avtales renholdsordning særskilt innen hver*

*oppgang. Trapper og oppganger vaskes minst en gang i uken (av eksternt firma eller beboere etter den til enhver tid gjeldene ordning) ,og ellers ved behov.*

Forslaget anses vedtatt dersom det oppnår simpelt flertall.

**Vedlegg:****Til Sak A: Installasjon av røykpiper**

Søknad fra Roar Engeland  
Uttalelser fra Bygningsrådet 1987  
Uttalelse fra NILU 2001  
Uttalelse fra Plan og Bygningsetaten 27.3.2001

**Til Sak B: Opphevelse av 4 års regel for utbygging**

Søknad om utbygging  
Gjeldende retningslinjer for utbygging

**Til Sak C: Sammenslåing av andeler**

Juridisk betenkning fra OBOS  
Gjeldende vedtekter

**Til Sak D: Vask av oppganger**

Gjeldende husordensregler

Roar Engeland  
Møllefaret 48 B  
0750 Oslo

Oslo, 7. september 2000

Styret i Elvefaret Borettslag

Att: Styrets formann Jan Frøili  
Møllefaret 62 B  
0750 Oslo

**Anmodning til styret om å iverksette en vurdering av hva som kreves for at styret kan anbefale et forslag om installering av peis i Elvefaret Borettslag**

## **1 Innledning**

Jeg er en av mange beboere i Elvefaret Borettslag som ønsker å få installert peis i min leilighet. Ønsket gjelder beboere både i rekkehus- og blokkdelen av borettslaget.

Det er i dag ingen borettslag-eksterne årsaker til at peis ikke kan tillates installert.

Det er dog enkelte forhold knyttet spesifikt til borettslaget som bør utredes nærmere. Disse kommenteres i punkt 3 under.

## **2 Begrunnelse for anmodningen**

Den generelle oppfatning hos mange av borettslagets beboere kan sammenstilles slik:

- Peis gir en hyggelig inne-atmosfære
- Vedfyring er en alternativ fyringsmulighet som kompletterer den strømbaserte på en god økonomisk måte
- Ny teknologi fjerner utslippsproblemene, og hindrer derved at naboer og miljø sjeneres
  - 1. juli 1998 ble det innført byggforskrifter som krever at nye peiser og andre forbrenningsovnene skal ha forbrenningsteknologi (katalysatorer) som eliminerer utslipps- og luktp problemer (Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven, § 8-52).
  - Vedfyring vil med slik teknologi ikke være til sjenanse for nabolaget, eller til ulempe for miljøet.
  - Øvre Ullern Terrasse har installert pipe i sine terrasseleiligheter for de som ønsket dette. Brann- og Feievesenet har ingen innvendinger mot at pipe/peis installeres i Elvefaret Borettslag, så lenge de nye forskriftene følges.

- Det eksisterer ingen juridiske, sikkerhetsmessige eller miljømessige hindringer
- Innsetting av peis øker verdien av leiligheten med mer enn hva peisen koster

### 3 Borettslag-spesifikke forhold

Det er enkelte borettslag-spesifikke forhold som bør avklares før installering av peis godkjennes på prinsipielt grunnlag:

- Rent teknisk er dette i første rekke hvordan piper skal installeres uten at det vakuumbaserte ventilasjonssystemet knyttet til garasjeanleggene mister effekt. Dette er teknisk mulig, men en godkjent og felles løsning bør søkes etablert som en forutsetning for peis-installering.
- For de blokkbaserte leilighetene er det et prinsipielt spørsmål som må avklares rundt ønske om pipeinstallering i etasjer som ikke er toppetasje. Her må det sannsynligvis kreves at innehavere av leiligheter videre oppover i etasjene gir sitt samtykke til at pipeløp kan bygges gjennom deres leilighet, der partene blir enige om konkret plassering.

### 4 Forslag til vedtak

Basert på den økende interesse for peis i borettslaget, samt at borettslag-eksterne forhold synes avklart, anmoder jeg om at styret (eventuelt via ekstern bistand) utreder de borettslag-spesifikke forhold rundt installering av peis. Når disse forhold er løst, synes det få objektive eller saklige grunner til at de som ønsker dette ikke skal få tillatelse til installering av peis. Jeg foreslår derfor at styret treffer følgende vedtak:

"Styret gir en ekstern rådgiver i oppdrag å avklare og foreslå de tiltak som må på plass, for at styret kan anbefale borettslagets generalforsamling å godkjenne at installering av peis tillates i Elvefaret Borettslag. Rådgiverens oppdrag innebærer å legge fram for styret en komplett og godkjent tiltakspakke med dette formål for øyet, herunder avklare alle juridiske, tekniske og økonomiske forutsetninger. Rådgiverens arbeid må inkludere en konkret anbefaling over de forhold/krav hver beboer som ønsker peisinstallasjon må forholde seg til, når peisinstallasjon tillates"

Med vennlig hilsen



Roar Engeland





Oslo kommune

## Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19  
Sentralbord: (02) 68 30 40  
Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 Oslo 5

KOPI

Eva Johansen  
Møllefaret 56 B

0750 OSLO 7

Oslo, den 25. mars 1987

BE/RF JNR. 87/198,199,200,201,203,204

Saksbeh. B.Eikholt

Gnr. 28 bnr. 976 A-23,A-24, A-25,A-26  
T-5B,B-43 Møllefaret 60,62,64, 70,54

Tilbygg  
Byggherre: Elvefaret Borettsalg

Det vises til Deres protest av 20.02.87 mot bygging av røykpiper i ovennevnte borettslag.

Bygningskontrollen har d.d. approbert de fleste byggemeldingene vedrørende tilbygg i ovennevnte borettslag. En har imidlertid ikke tillatt oppsatt piper.

Om klageadgang, se vedlagte ark.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm  
overarkitekt

Britt Eikholt  
ingeniør

Til: Elvefaret borettslag v. Henke Erichsen  
Kopi:  
Fra: Dag Tønnesen  
Dato: Kjeller, 08.03.01  
Ref.: O-2129

### Vedfyringsforurensning i Elvefaret borettslag

Norsk institutt for luftforskning har på oppdrag fra Elvefaret borettslag vurdert forurensning som følge av innføring av vedfyring i borettslaget. Vurderingen er gjennomført ved å anslå utslipp og spredning av svevestøv med diameter mindre enn  $2,5 \mu\text{m}$  ( $\text{PM}_{2,5}$ ) og å vurdere konsentrasjonsnivået mot anbefalt luftkvalitetskriterium fra Statens forurensningstilsyn (SFT) på  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  som døgnmiddelkonsentrasjon. Av de ulike forurensningskomponentene som slipper ut fra vedfyring og har retningslinjer for luftkvalitet er det  $\text{PM}_{2,5}$  som er den komponenten som først vil overskride kriteriet. Dersom konsentrasjonen av forurensning er lavere enn det anbefalte luftkvalitetskriteriet kan luftkvaliteten ansees å være god for den aktuelle forurensningskomponenten. Konsentrasjoner av  $\text{PM}_{2,5}$  er beregnet for ytterkanten av borettslaget. Konsentrasjonsfordelingen inne i borettslagets område vil også variere, og være avhengig av hvilke boenheter som fyrer med ved. Maksimalbidraget fra en enkelt fyringsenhet i bakkenivå vil være høyere enn ved ytterkanten av borettslaget, men muligheten for at flere enheter belaster det samme området samtidig vil være mindre.

Elvefaret borettslag ligger ved Lysakerelven sør for Røa idrettsplass. Vurdert fra de topografiske forholdene vil det oftest blåse fra nord i de periodene vedfyring er mest aktuelt (kalde dager i vinterhalvåret, med mest fyring om ettermiddagen). Den største trafikkåren i området (Vækerøveien) vil under slike spredningsforhold ikke belaste de samme områdene som utslipp i borettslaget. Forurensningsbidraget fra kilder utenfor borettslaget vil da være lavt i forhold til Oslos generelle forurensningsnivå i vinterhalvåret. Vurdert fra beregninger av konsentrasjonsnivå i forurensningsepisoder utført for hele Oslo vil bidraget fra andre kilder være fra  $5$  til  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$  av  $\text{PM}_{2,5}$ . Beregning av utslipp for hver fyringsenhet er gjort med følgende forutsetninger: Utslipet av partikler fra vedfyring utgjør ca.  $10 \text{ g}$  for hver  $\text{kg}$  ved. Høy grad av fyring medfører et forbruk på  $3\text{-}4 \text{ kg}$  ved pr. time. Dette medfører et utslipp pr. sekund på  $10 \text{ mg}$  fra en fyringsenhet.

For området langs sørøstkanten av borettslaget vil utslipp gjennom pipe ha blitt blandet horisontalt og vertikalt over  $4000 \text{ m}^2$ . Konsentrasjonsbidraget for **hver** fyringsenhet blir da  $2,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  som maksimal timemiddelkonsentrasjon. Samtidig forekomst av høy fyringsgrad og ugunstige atmosfæriske spredningsforhold er anslått til  $3$  timer pr. døgn. Bidraget fra hver fyringsenhet til døgnmiddelbelastningen blir derfor  $0,32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Dersom luftkvalitetskriteriet ikke skal overskrides kan ikke samlet bidrag fra vedfyring være mer enn  $10\text{-}15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dette medfører at fra  $32$  til  $46$  enheter kan fyre med ved samtidig. Tabell 1 viser beregnet konsentrasjonsnivå for hver  $25$ . boenhet med vedfyringsutslipp gitt for bidrag fra andre kilder på  $5$  og  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Tabell : Beregnet konsentrasjonsnivå av  $PM_{2,5}$  ved sørøstlig ytterkant av borettslaget ved angitt antall vedfyringsenheter og angitt belastning fra andre kilder. Verdier over anbefalt luftkvalitetskriterium er angitt med fet type.

Antall vedfyrte boliger	Andre kilder $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Andre kilder $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$
25	13	18
50	<b>21</b>	<b>26</b>
75	<b>28</b>	<b>33</b>
100	<b>36</b>	<b>41</b>

Som et sammenligningsgrunnlag for tallene i tabell 1 er gjennomsnittet av de 10 høyeste døgnmiddelkonsentrasjonene i Oslo sentrum beregnet til litt over  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dette er et typisk høyt konsentrasjonsnivå om vinteren for områder som ikke er direkte belastet av forurensning fra veier eller gater.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
 Byggestart

Elvefaret Brl. v/Henke Erichsen  
 Møllefaret 52B  
 0750 OSLO

Dato: **27 MAR 2001**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200102730-2 Saksbeh: Chris Hartmann  
 Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: ELVEFARET BRL. Eiendom: 28/976  
 Tiltakshaver: Elvefaret Brl. v/Henke Erichsen Adresse: Møllefaret 52B, 0750 OSLO  
 Søker: Elvefaret Brl. v/Henke Erichsen Adresse: Møllefaret 52B, 0750 OSLO  
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Plassering

---

**SVAR PÅ FORESPØRSEL OM BYGGING AV PIPER**

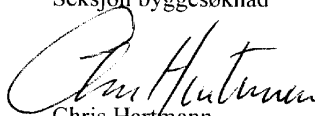
---

Vi har mottatt Deres forespørsel av 19.3.01 om bygging av piper.

Vår vurdering av utbygging av piper i 1987 er foretatt på grunnlag av typen bebyggelse, blandingen av lave og høye bygninger og den sjenanse som kan følge av dette ved røykutslipp lavt nede nær blokkbebyggelse.

Vi kan ikke se at disse forutsetningene er endret.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 Byggestart  
 Seksjon byggesøknad

  
 Chris Hartmann  
 saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
 Byggestart  
 Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5  
 0560 OSLO  
 Telefon: 22 66 22 66  
 22 66 20 20  
 Telefaks: 22 66 25 65  
 postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
 Org.nr.: 971 040 823

Mary Orøy  
Øyvind Pettersen  
Møllefaret 42 a  
0750 OSLO

Elvefaret Borettslag v/ styret

Oslo, 04.12.00

### **VEDRØRENDE UTBYGGING AV REKKEHUSLEILIGHET**

Vi søker med dette om styrets tillatelse til å bygge ut vår rekkehusleilighet med følgende endringer:

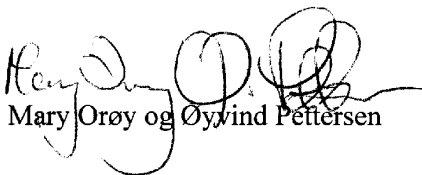
- Tilbygg mellom rekkehus og utebod.
- Utvidelse av soverom ved inngang til den blir i plan med terrassen over.
- Vindu i gavlveggen i underetasjen. (Vi bor i enden.)

Innvendig vil vi installere et ekstra bad.

Vi har forstått det slik at ifølge vedtektene kan utbygging kun skje hvert fjerde år, og at neste utbyggingsrunde vil være i 2004. Etter det vi har blitt informert ble 4-års begrensningen vedtatt av rent praktiske årsaker da borettslaget var forholdsvis nytt og mange hadde ønske om utbygging. Motivasjonen for vedtaket var den gang at området ikke skulle være som en kontinuerlig byggeplass. Vi formoder at denne problemstillingen ikke lenger er relevant, og at det følgelig er mulig å dispensere fra dette vedtaket eller få gjort det om ved neste generalforsamling.

Vi tillater oss derfor å søke og ser fram til styrets svar.

Med hilsen

  
Mary Orøy og Øyvind Pettersen

### Utbygging i Elvefaret Borettslag

Sammendrag av vedtak fattet på generalforsamlinger 18.3.86, 10.4.86 og 12.12.90

1. Andelseierne i Elvefaret Borettslag tillates å føre opp tilbygg til sine leiligheter.
2. Før utbygging kan tillates, må andelseieren undertegne en erklæring til borettslaget.

Erklæringen skal være ugjenkallelig fra det tidspunkt utbyggingsarbeidet er påbegynt.

Erklæringen omfatter noen av de forpliktelser og ansvar som andelseieren påtar seg i egenskap av utbygger. Den innskrenker ikke på noe område de forpliktelser han har etter dette vedtaket.

3. Styret utarbeider en oversikt over samtlige innmeldte byggeprosjekter. Denne oversikt sendes alle andelseiere i form av rundskriv.
4. De andelseiere som føler seg berørt og ønsker detaljert oversikt over det/de aktuelle prosjekter, kan få dette ved henvendelse til utbygger og/eller styret. Dersom vedkommende har innvendinger mot prosjektet, må dette fremmes skriftlig overfor styret innen 3 uker fra utstedelse av rundskriv omtalt under pkt.3.

Styret oversender de eventuelle kommentarer til bygningskontrollen for behandling sammen med søknad om byggetillatelse.

5. Påbygging kan, bortsett fra graving for hånd, ikke starte før styret har gitt sitt samtykke og må være ferdig innen ett år etter byggestart.

Utvendig skal påbyggingen være ferdig 4 ½ måned fra byggestart. Byggestart samordnes av styret.

Neste påbygging tillates ikke før det er gått fire år fra foregående utbygging har startet.

6. En leilighet kan bygges ut selv om de øvrige i samme husrekke/terassehus ikke bygges ut. Bortsett fra de bindinger som følger av andre punkter i vedtaket, behøver ikke tilbygg i en og samme husrekke/terassehus å være like.
7. Dersom sprengningsarbeider er nødvendig, skal styrets skriftlige samtykke innhentes på forhånd.
8. Påbygg tillates ikke på gavl. Der det ikke er til sjenanse for naboer og for borettslaget for øvrig, tillates påbygg i 2 etasjer, dog ikke over eksisterende høyde.

Det tillates utbygging av en frittliggende sports/redskaps-bod i hagen med samme utseende og samme materialer som de eksisterende sports/redskaps-boder. Slik bod kan plasseres inntil grensen mot naboens hage.

**9. A-REKKEHUS**

kan på hagesiden maksimalt bygge ca. 2 meter lenger ut enn ytterkant av gavl. På inngangsparti kan det bygges ut inntil ytterkant av egen gavl.

**10. B-REKKEHUS**

kan på hagesiden ikke bygge lenger ut enn ca. 3 meter fra dagens fasade. På inngangsparti kan det maksimalt bygges ut til nærmeste vegg på sportsbod.

**11. B2-REKKEHUS**

kan på hagesiden ikke bygge lenger ut enn ca. 3 meter fra dagens fasade. På inngangsparti kan det maksimalt bygges ut til nærmeste vegg på sportsbod.

**12. TERRASSEHUS**

Terrassen mot vest: I 1. etasje og høyere kan nåværende vegg ikke flyttes, men terrassen kan få innglassing på innsiden av blomster-kassen. I underetasjen kan veggen flyttes ut helt eller delvis til kanten av etasjeskiller over.

Terrassen mot øst: I 1. etasje og høyere kan nåværende vegg flyttes ut helt eller delvis til kanten av etasjeskiller over.

Hage mot øst: Leiligheter som ligger inntil og på nordsiden av blokkenes inngangspartier, kan bygges på som vist på vedlagte tegning. (Anm: Tegningen viser utvidelse mot søppelrom)

Korridorender: Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan terrasseleiligheter innlemme tilliggende korridorender. Slik påbygging skal godkjennes av styret.

**13. For alle leilighetstyper gjelder at utbyggingen må ligge innenfor de grenser som er satt i punktene 8 til 12.**

Antallet kvadratmeter som kan bygges ut for den enkelte leilighet kan likevel være ytterligere begrenset pga. punkter i dette vedtaket, og pga. begrensninger som bygningsmyndighetene måtte sette.

**14. Borettslagets eksteriørmessige karakter skal beholdes.**

Utbyggerne engasjerer en felles arkitekt som skal godkjennes av styret. Under den videre planlegging av den enkelte andelseiers utbygging, må den godkjente arkitekt innenfor de begrensninger som dette vedtaket setter, foreta tilpassing av tilbyggets størrelse og plassering, takvinkler, fasadematerialer og taktekking mv.

Påbygging skal fylle de vanlige krav til bygningsmessig utføring.

**15. Byggetegningene skal sendes styret. Godkjennes de, gis de påtegning om dette av styret, som søker om byggetillatelse.****16. Den andelseier som foretar utbygging kan selv bestemme den indre planløsning i samarbeid med den godkjente arkitekt.**

Endringer i eksisterende planløsning skal godkjennes av styret.

17. Styret skal, før byggearbeidet starter, befare fellesanlegg og nabohager og notere den stand arealene er i.

18. Styret engasjerer en ansvarshavende for alle som foretar utbygging.

Den ansvarshavende skal føre dagbok over sine kontroller og pålegg mv. og levere regelmessige kopier til styret.

Det er spesielt viktig at fundamenterings- og støpearbeidene utføres faglig forsvarlig. Det skal legges vekt på i planleggingsprosessen at fundamenterings- og støpearbeider skal samordnes slik at sjenanse for øvrige beboere blir minimalisert.

Den enkelte utbygger må forplikte seg til å innordne seg den fremdriftsplan og det som for øvrig måtte bli bestemt av den ansvarshavende.

19. Alle arbeider skal være håndverksmessig fullt forsvarlig utført og tilfredstille byggeforskriftene.

Det skal utvises særlig aktsomhet med eksisterende tak, slik at skader ikke oppstår.

20. Den som vil utvide leiligheten må rette seg etter jordkabler og ledninger av enhver art.

Det er den enkelte utbyggers ansvar å sørge for at kabler og ledninger blir påvist før utbyggingen finner sted, og at nødvendige tillatelser til å foreta omlegging blir innhentet.

Kopi av slike tillatelser skal leveres styret.

Ved samtykke fra vedkommende offentlige etat, kan den enkelte utbygger legge om ledninger for egen regning og på eget ansvar.

21. Under byggeperioden skal alle hensyn tas til fellesarealer og til naboenes hager. Hvis det kan unngås, skal traktor eller andre maskiner ikke kjøres over naboers hager.

22. Materialer og lignende skal en utbygger lagre "på egen tomt".

Styret kan unntaksvis anvise lagringsplass på fellesareale.

23. Andelseier som skal bygge ut må stille bankgaranti for at arbeidene fullføres som de skal og i rett tid, og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc, samt naboers uteanlegg utbedres.

Bankgarantien skal være på kr 50.000,- og skal uten forbehold stå til disposisjon for styret.

24. Den garanti som er stillet, frigis av styret etter at ferdigsattester foreligger og etter at styret har konstatert at eventuelle skader på fellesanlegg, huset eller



naboers hager er utbedret. Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader eller bringe leiligheten tilbake til opprinnelig stand.

25. Alle tilbygg blir borettslagets eiendom.  
Borettslaget utsteder skriftlig bevitnelse på at borettsshaveren har påkostet tilbygget, slik at verdistigningen vet takst av boligen tilfaller borettsshaveren.
26. Borettslaget tegner forsikring på tilbygget som en del av lagets bygningsforsikring.
27. Den enkelte andelseier som vil utvide sin leilighet, må bære alle utgifter selv. Han/hun er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, nabo, offentlige tekniske anlegg, veier eller utstyr i forbindelse med påbyggingen.
28. Økte utgifter for borettslaget, således økning i offentlige avgifter, skatter, forsikringer, vedlikehold m.m. som følge av påbygging, dekkes i sin helhet av vedkommende andelseiere.  
  
De økte utgifter fordeles mellom disse i samme forhold som de har bidratt til økningen.  
  
Styret fastsetter nærmere regler for denne fordelingen.
29. Styret avgjør alle tvistesporsmål som måtte oppstå mellom borettsshaverne i forbindelse med utbyggingen innenfor de vedtak som er fattet i generalforsamlingen.  
  
Likeledes avgjør styret alle tolknings som oppstår vedrørende dette vedtak.  
  
Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha hatt anledning til å uttale seg muntlig og skriftlig.
30. Styret skal påse at alle vilkår for utbygging er oppfylt, og skal anvende eller frigi garantier etter reglene foran.
31. Når det gis tillatelse til å bygge ut, skal andelsbrevet samtidig gis påtegnning av styret om de særlige plikter som følger av utbyggingen.
32. Alle saker vedrørende utbyggingen skal behandles i formelle styremøter, og styrets myndighet kan ikke delegeres.
33. Alle andelseiere som vil bygge ut, må levere skriftlig erklæring på at han/hun vedtar dette generalforsamlingsvedtaket som bindende for seg og den som andelen eventuelt overdras til.



*Advokatene*  
**Aagenæs, Østrem, Takle, Lauritzen & Kaale**  
 advokater i OBOS-gruppen, mna

Elvefaret Borettslag  
 v/forvaltningskonsulent Arne Andersen

Adv. Morten Aagenæs	tlf. 22865716
Adv. Hallgeir Østrem	tlf. 22865628
Adv. Ivar Takle	tlf. 22865617
Adv. Bente Lauritzen	tlf. 22865873
Adv. Boddvar Kaale	tlf. 22865616
Forværelse	tlf. 22865715
Telefax	tlf. 22203838

Ansv. adv.: Bente Lauritzen  
 Vår ref.: 1984/KMS  
 Oslo, den 25.08.2000

### Fremgangsmåte ved sammenslåing av andeler i borettslag

Det vises til forvaltningskonsulent Arne Andersens henvendelse hit med forespørsel om vi kunne foreta en utredning om hvilke forhold som iakttas ved sammenslåing av andeler i borettslag.

#### *Adgang til sammenslåing*

Sammenslåing av andeler er aktuelt i de tilfeller der man gjør fysiske endringer og slår sammen boliger. Begrunnelsen kan blant annet være at en andelseier ønsker en større bolig eller at borettslaget av hensyn til bomiljøet ønsker en bedre fordeling av små og store boliger i laget.

Borettslagsloven fastslår at et borettslag ikke kan erverve egne andeler annet enn ved tvangs salg. Laget kan altså ikke løse inn en andel ved avtale. Dette innebærer at borettslaget ikke kan kjøpe opp andeler med tanke på senere sammenslåing.

Når det gjelder andelseiere heter det i borettslagslovens § 13, at ingen kan eie mer enn en andel. Dette har likevel ikke vært ansett for å være til hinder for at en andelseier har fått kjøpe en tilstøtende bolig som han siden slår sammen med den han allerede eier. For å unngå at en andelseier i en kortere periode blir sittende som eier av to andeler, er det også eksempler på at ektefeller har ordnet seg slik at de i tiden før sammenslåingen har eid en andel hver.

Borettslagsloven har ingen bestemmelser som prioriterer andelseiere som ønsker å kjøpe en bolig for sammenslåing. Kjøp av boligen må altså gjennomføres på vanlig måte. Hvis andre i borettslaget med lenger ansiennitet ønsker å benytte intern forkjøpsrett til den andel som overføres, vil dette vanligvis bli oppfattet som en hindring for sammenslåingen.

Vedtaket om å tillate sammenslåing av boliger forutsetter at den andel som tilhører det leilighetsnummer som forsvinner skal innløses. Dette må etter vår oppfatning innebære at vedtektenes bestemmelsen om at andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget, ikke vil komme til anvendelse.

I NOU 2000:17, utkast til nye borettslover, er det tatt inn bestemmelser om sammenslåing av andeler der boliger ønskes slått sammen. Bestemmelsene bygger på en forutsetning om at en andelseier kan erverve én eller flere andeler ekstra med tanke på sammenslåing. Videre åpnes det for at borettslaget nå kan erverve andeler for innløsning. Formålet kan være å leie ut boli-



gen, gjøre arealet til fellesareal eller tilrettelegge for sammenslåing med en annen bolig. Bestemmelsene vil, hvis de blir vedtatt, i hvert fall ikke tre i kraft før om et par år .

#### ***Fremgangsmåte ved sammenslåing***

Ved sammenslåing av to andeler vil det måtte foretas en fysisk ombygging. Dette krever etter borettslagslovens § 46 annet ledd nr. 1 samtykke med 2/3 flertall på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til å tillate sammenslåing av boliger med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler. Ved innløsning av andeler skal styret etter borettslagslovens § 21 annet ledd siste punktum gi innberetning til generalforsamlingen.

Generalforsamlingsvedtaket kan ha slik ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av boliger med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen gis orientering om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Ofte er det bare noen boligtyper det vil være aktuelt å slå sammen. I så fall bør vedtaket formuleres slik at det presiseres hvilke boligtyper som kan slås sammen med hvilke.

Det må fattes et styrevedtak hvor sammenslåingen i det enkelte tilfellet besluttes.

Styrevedtaket kan ha en slik ordlyd:

1. NN gis tillatelse til å kjøpe leilighetnr. X i borettslaget med tilhørende andel nr. Y og partialobligasjon nr. Y, og til å slå denne sammen med leilighet nr. Z med tilhørende andel nr. Ø og partialobligasjon nr. Ø.
  2. Borettslagets antall andeler reduseres med én ved at andel nr. Y innløses og at andelens pålydende kr 100,- utbetales NN.
  3. Partialobligasjon nr. Y tilhørende leilighet nr. X slettes og partialobligasjon nr. Ø tilhørende leilighet nr. Z oppskrives med tilsvarende beløp.
  4. NN skal betale ny husleie lik summen av de to leilighetene. Husleien er pr dd kr.....(Her kan det eventuelt fastsettes at det skal gjøres fradrag for doble kommunale avgifter, dobbelt kabel T-V og lignende).
  5. NN betaler til OBOS det gebyr som er fastsatt for det administrative arbeid saken medfører.
1. NN er forpliktet til å inngå egen avtale med borettslaget om oppgaver og ansvar knyttet til selve ombyggingen og er selv ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser til ombyggingen.



Behandling av dokumentene:

Når de nødvendige vedtak er truffet og kjøpsavtale er inngått, må det gjennomførte rent faktisk registreres på de aktuelle dokumenter. Dette kan for eksempel skje på følgende måte:

Andel nr. Ø gis følgende påtegning:

I henhold til styrevedtak i sak nr. .... er andelen knyttet både til leilighetsnr. X og leilighetsnr. Z. Den tidligere andel knyttet til andel nr. Y er innløst.

Andel nr. Y gis følgende påtegning og heftes sammen med andel nr. Ø:

Andelen er innløst i henhold til styrevedtak i sak nr. ....

Partialobligasjon nr. Ø gis følgende påtegning:

I henhold til styrevedtak i sak nr. .... er partialobligasjonen knyttet både til leilighetsnr. X og leilighetsnr. Z. Partialobligasjonen oppskrives med et beløp på kr .... tilsvarende pålydende på tidligere partialobligasjon nr. Y. Partialobligasjonen lyder nå på kr ....

Partialobligasjon nr. Y gis følgende påtegning og heftes på partialobligasjon Ø:

Partialobligasjonen er slettet i henhold til styrevedtak i sak nr....

Påtegningen på dokumentene gjøres av OBOS iht. fullmakt i forretningsførerkontrakten. I tillegg vil OBOS måtte registrere endret husleie pluss foreta visse regnskapsmessige endringer. Kjøper vil måtte betale vanlige gebyrer vedrørende overdragelsen til OBOS.

Foreligger det uklarheter eller andre spørsmål er det bare å ta kontakt.

Vennlig hilsen

  
Bente Lauritzsen

## VEDTEKTER

## FOR

**ELVEFARET BORETTSLAG**

vedtatt på generalforsamling  
den 03.05.94  
med endring den 22.05.97

NYE VEDTEKTER VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 03.05.94 MED  
ENDRINGER AV 22.05.97.

**§ 1. LAGETS NAVN**

(1) Lagets navn (firma) er Elvefaret Borettslag med forretningskontor i Oslo.

Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag heretter kalt OBOS. Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

**§ 2. FORMÅL**

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE**

(1) Andelene lyder på kr. 100,-

(2) Bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan juridiske personer som blir medlemmer av OBOS herunder institusjoner og liknende, til sammen erverve inntil 15 andeler i borettslaget.

3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

#### § 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(7) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(8) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.



(9) Ved salg av andels- og borettsbevis og forretningslokaler og ved utleie av boliger og forretningslokaler tilkommer det OBOS som forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som til enhver tid fastsettes av styret i OBOS, i den utstrekning det er lovlig adgang til det.

Behandlingsgebyret betales av kjøper eller leietaker. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret i OBOS. Ved første gangs utstedelse av leiekontrakt (for vedkommende bolig) beregnes ikke gebyr.

## § 5. FORKJØPSRETT

(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

(2) Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 4, 5. ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere angitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 4, 4. ledd.

(3) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i 1. og 3. ledd.

(5) Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

## § 6. AVTALE (OVERENSKOMST) MED ANDELSEIERNE

(Paragrafen ble opphevet i forbindelse med at laget gikk over i ordinær drift etter at byggefasen var avsluttet).

## § 7. LEIEKONTRAKT

(1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Andelseiernes andel og borettsbevis/ partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

(2) Laget kan si opp leiekontrakten med 1 mnd varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleie- loven, vanlige husordens- regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 måneders varsel.

(4) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

(5) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andels- eieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

(6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

## § 8. EKTEFELLES OG ANDRE HUSSTANDSMEDLEMMERS RETTIGHETER VED SAMLIVSBRUDD

(1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreer i husleie- kontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å overta leiekontrakten eller retten til å opprette slik kontrakt etter reglene i § 3 i lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, eller etter avtale med andelseieren, forutsatt at vilkårene i § 1 i den nevnte loven er oppfylt. For overtakelses- beløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 måneders varsel.

(2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

## § 9. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) OBOS har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(3) De av general- forsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(4) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



(5) Styret velger innen sin midte nestleder.

(6) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 10. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) En representant for OBOS har rett til å være til stede på styrets møter med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre han er oppnevnt som styremedlem.

(4) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(5) Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamenn er til stede på møtet, og vedtakene er enstemmige. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(6) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(7) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(8) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

9) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(10) Styret kan gi prokura.

## § 11. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Forretningsførselen utføres av OBOS i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

## § 12. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær general- forsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller OBOS finner det nødvendig. Likeså skal general- forsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til OBOS.

Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær general- forsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Saker som OBOS ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Generalforsamlingen innkalles av styret. OBOS kan innkalle ekstraordinær generalforsamling dersom dets krav om innkalling ikke etterkommes innen 14 dager.

## § 13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær general- forsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.

- a) Opptaking av navnefortegnelse.
- b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetningen fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av disponible midler eller dekning av negative disponible midler.

4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

#### § 14. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) En representant for OBOS samt framleiere av en av lagets boliger, har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

(5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalfor- samlingen til å undertegne protokollen.

#### § 15. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSBERETNING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av administrerende direktør i OBOS.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret.

Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler eventuelt dekning av negative disponible midler.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på OBOS kontor.

## § 16. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i OBOS.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av general- forsamlingen.

## § 17. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) OBOS skal gis anledning til å uttale seg om spørsmålet om oppløsning. Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(5) Det vises forøvrig til kapittel 13 i lov om borettslag om oppløsning og fusjon.

## § 18. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hoved- innholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra OBOS.

# HUSORDENSREGLER

## FOR

# ELVEFARET BORETTSLAG

vedtatt på ekstraordinær generalforsamlingen 28.02.84

---

### **Hensikten med husordenen.**

Elvefaret borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier bygningene og disponerer arealene.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommene holdes i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes over husleien. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt beboer sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter p.g.a. skader.

Det er også borettslagers medlemmer selv som må skape de best mulige forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet på borettslagets område.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husordenen" gitt enkle regler som det er i hver enkelts interesse å overholde.

Hensikten med husordensreglene er ikke å frata den enkelte beboer muligheten til individuell livsstil innenfor aksepterte normer. Viktig for et godt bomiljø er evnen til å vise toleranse og forståelse for hverandre.

Husordenen er delt i tre hovedavsnitt:

1. Alminnelige ordensregler
2. Formelle bestemmelser
3. Forskjellige boråd

Husordenens bestemmelser gjelder som en del av leiekontrakten.

Vaktmesteren (vedlikeholdsbetjenten) er tilsatt for å ha tilsyn med eiendommen og for å sørge for orden og vedlikehold.

## **1. Alminnelige ordensregler**

### 1.1 Låsing

Utgangsdørene i terrassehusene holdes låst etter kl. 22.00. Beboerne må også påse at dører til fellesrom holdes låst.

## 1.2 Lysbruk

Lys i inngangspartier, kjellere og andre fellesrom må slukkes om dagen eller når det ikke er behov for dette.

## 1.3 Trafikkforhold

1. Kjøring på gangveiene er ikke tillatt med unntak av absolutt nødvendig kjøring som møbel-, syke- og invalidetransport. All kjøring skal skje i gangfart. Alle kjørende må vise særlig hensyn ovenfor barn og gående.
2. Beboerne plikter å benytte tilvist garasje plass. Dersom en husstand disponerer flere kjøretøyer, må det leies ekstra garasje plass. Parkeringsplassene ute er reservert for borettslagets gjester.
3. All kjøring i garasjen må foregå under 15 km/t. Vask av bilene i garasjen er ikke tillatt. Beboerne må selv sørge for at garasjen er fri for gjenstander slik at rengjøring og ferdsel ikke hindres. Brennbare/ eksplosive gjenstander som pussegarn, bensinkanner, gass o.l. må ikke oppbevares i garasjene.

## 1.4 Dyrehold

Beboerne kan holde hund eller katt. Retten til å holde hund eller katt får man ved å registrere dyret hos styret eller den styret bemyndiger. Før dyret anskaffes, skal det undertegnes særskilt dyreholdserklæring hvor man forplikter seg til å overholde gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

Ved forevisning av legeattest for allergi mot hund eller katt kan styret bestemme at det ikke er tillatt å ha hund eller katt i en oppgang dersom allergien er av en slik art at den fører til vesentlige plager for vedkommende beboer.

Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som vesentlig misligholdt leiekontrakt. Dyreholderen kan fratras retten til å holde hund/katt av styret ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for Generalforsamlingen.

## 1.5 Renhold og rydding

1. Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn. Pappesker brettes sammen. Ildsfarlig og selvantennelig avfall må ikke kastes i søppelkassen.
2. Renholdsordning avtales særskilt innen hver oppgang. Trapper og oppganger vaskes minst en gang i uken og ellers etter behov.
3. Ski, sykler etc. for voksne henses ikke i gangen. Barnevogner og lekesaker må henses slik at de ikke er til sjenanse.
4. De gjeldende bestemmelsene for bruk av vaskeriene fremgår av oppslag i vaskeriene.
5. Felles kjellerrom må holdes i orden. Husk at brannforskriftene må følges.

### 1.6 Bruk av egne områder

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, jfr. husleiekontrakten.
2. Man plikter å vise rimelig hensyn og opptre på en slik måte at det ikke oppstår ubehageligheter for andre.

### 1.7 Bruk av fellesområder

1. Alle arealer som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er felles bruksområde.
2. Miljøutvalget organiserer felles dugnad minst en gang i året til rydding og stell av arealene.
3. Fotballsparking henvises til ballplassen.

## 2. Formelle bestemmelser

### 2.1 Forandringer

Innvendige forandringer i leiligheten må ikke være av en slik art at de forringer leilighetens bruksverdi. Enhver endring skal godkjennes av styret, jfr. husleiekontrakten.

### 2.2 Påbygninger

Utvendige endringer/påbygninger må godkjennes av styret og generalforsamlingen, jfr. vedtektenes § 10.

### 2.3 Leieforhold

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten, det vil si at brudd på disse er brudd på den inngåtte leiekontrakt. Leieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. De til enhver tid gjeldende vedtekter inngår også som en del av husleiekontrakten.

### 2.4 Borettslagets styre

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for borettslaget bestemmer i § 9.

### 2.5 Henvendelser til styret

Forslag til saker som styret skal behandle, bør leveres skriftlig. Klagesaker skal fremmes skriftlig.

### 2.6 Opprykksregler

Andelseiere som vil overta ledigmeldt leilighet innen borettslaget ved opprykk, jfr. vedtektenes § 5, skal sende skriftlig melding til styret.

### 2.7 Bytte av leilighet

Bytte av leilighet må kun skje etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Søknad om godkjenning av bytte skal sendes direkte til styret, utfylt på standard skjema og vedlagt nødvendige papirer.

Styrets behandling av byttesaker, skjer i samsvar med gjeldende lov og vedtekter (vedtektenes § 4, borettslovens § 16).

## 2.8 Overdragelser

Overdragelse av leilighet skjer i henhold til vedtektenes § 4.

## 2.9 Framleie

Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

## 2.10 Endring av husordensregler

Forslag til endringer i husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

## 2.11 Husordensreglene trer i kraft straks.

# 3. Forskjellige boråd

## Fravær fra leiligheten

Ved fravær over noe tid anbefales det å få noen til å fjerne aviser og reklame som legges ved døren og kontrollere dører og vinduer. Ved lengre fravær bør innehaveren av leiligheten sørge for å få ettersendt også meldinger m.m. fra styret. Andelseieren bør være oppmerksom på at han har ansvaret for leiligheten under fraværet, også når den framleies.

## Bad og toalett

Det er særlig viktig å føre tilsyn med våtrom. Ved dårlig vedlikehold kan det bli dyre reparasjoner for andelseieren.

Hvis veggmalingen på glassfiberstrien slites ned, trenger det vann gjennom og løser opp gipsplaten under. Særlig ved servant og badekar (dusj) er malingen utsatt for sterk slitasje. Malingen skal være diffusjonstett alkydmaling (den opprinnelige maling på veggene var farge Jotun colortronic 1323). Det er viktig at det er tett ved veggfester for kraner og servanter, ellers løses veggen opp.

Taket skal også ha diffusjonstett maling.

Gulvbelegget er bøyd opp noen centimeter ved veggene. Det er viktig at belegget ikke spriker ut fra veggen, for da kan vann komme på innsiden og løse opp gulvlimet og bule belegget. Fukten kan ved dårlig vedlikehold også trenge ned gjennom etasjeskilleren og skade veggene og taket hos naboen under. Andelseieren kan spare seg betydelige kostnader ved å rette på feilene, f.eks. ved å tette beleggekanten langs veggene med silikon og fornye veggmalingen før den slites ned.



Sluket i gulvet bør renses med rimelige mellomrom. Bleier o.l. må ikke kastes i klosettet.

#### Ventilasjon

Det er viktig med god ventilering, også for å hindre fuktdannelser og mugg (særlig utsatt er de kaldeste steder på yttervegger og tak).

Avtrekkssystemet krever god tilgang på ny luft, derfor bør spalteventilene over vindu aldri lukkes helt. Stenges de helt, kan det føre til at lukt og fuktighet fra kjøkken og våtrom spres i leiligheten. I verste fall kan det da føre til inntrenging av fuktighet gjennom skjøter og fuger i ytter- veggen på grunn av undertrykket i leiligheten.

Det er av betydning å ha jevn varme i leiligheten. I den kalde årstid bør varmeovnene ikke slås av om natten da det tar tid og koster uforholdsmessig mye å få temperaturen opp igjen. I soverom blir det forholdsvis mye fuktighet, de bør derfor være noe oppvarmet om dagen.

#### Kraner og rør

Alle i leiligheten bør gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekranene/stoppeventiler i selve leiligheten og hovedstoppekranen.

Husk å stenge alle vannkraner skikkelig slik at de ikke står og drypper. Hvis et rør skulle sprekke og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. stramt rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte slik at vannet kan samles opp mens det ordnes med stengingen.

#### Vinylgulv

Slike gulv rengjøres med vanlige syntetiske vaskemidler. Flekker fjernes best med white spirit/rødsprit. Skurepulver kan lage skjolder.

#### Vinduer

Husk å lukke dem skikkelig slik at de ikke slår seg.

#### Betongtak

Taket males med PVA-takmatt/silkematt.

#### Boder og fellesboder

Vær oppmerksom på at bodene ikke oppvarmes og at brannfarlige ting ikke tillates oppbevart der.

Fellesboden må holdes ryddig. Den enkelte kan bare bruke en forholdsmessig del.

#### Kjølerommene

Poteter kan ikke oppbevares løst, men må stå i sekker. Husk å åpne sekkene når de er satt på plass. Sterktluktede varer må oppbevares i tett emballasje.

Temperaturen skal ikke være over 7 grader, meld fra hvis den er det. Se ellers oppslag i kjølerommene.

#### Utvendige tak/inngangspartier

Takene er dekket med en plastduk og 6 cm ertesingel. Det er meget viktig at denne duken ikke blir beskadiget. Tråkk på taket kan forårsake skade og inntrenging av vann i leilighetene. Hvis noe må hentes fra taket, kan det bare gjøres av vaktmesteren. Det forekommer at barn klatrer opp på taket, beboere som ser det bør be dem komme ned igjen straks.

#### Terrasse vest i terrassehus

Et felt under hellene har basseng for oppsamling og avløp av vann. Dette bassenget er dekket med et spesielt belegg. Skades det, vil vann trenge ned gjennom betongen. Vask derfor ikke med sterke midler på terrassen.

#### Mat til fuglene

Legg ikke mat på bakken da det drar til seg rotter og mus.

#### Vanning av hager

Vennligst ikke bruk mye vann nær veggen. Vannet kan komme på innsiden av ytre betongisolasjon og skade betongen.

#### Glass og sanitærporselen

Det gjøres oppmerksom på at borettslagets forsikring ikke omfatter bruddskader på vindusglass og sanitærporselen. Den enkelte andelseier må derfor selv inkludere slike skader i sin egen forsikring.

### Erklæring om dyrehold

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Den skal til enhver tid føres av en person som har kontroll over den.
2. Ved lufting av hund skal man oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Det henstilles til alle dyreholdere spesielt å holde dyrene borte fra barnas sandkasser og andre lekeområder.
3. Dyreholderen forplikter seg til å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på borettslagets område. Dette skal skje umiddelbart.
4. Dyreholderen vedtar å være objektivt erstatningspliktige for skader forårsaket av vedkommendes dyr innenfor borettslagets område.
5. Det kan kun holdes en hund eller en katt pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 3 måneder. Fravik fra denne regelen forutsetter særskilt søknad til borettslagets styre. Søknaden skal være begrunnet.
6. Alle beboere er forpliktet til å registrere sin hund eller katt hos styret. Alle dyreeiere må også undertegne dyreholdserklæring.
7. Dyreholderen skal dressere sitt dyr så langt det med rimelighet er mulig m.h.t. å unngå sjenanse for naboene. (F.eks. at hunden ikke bråker når den er alene, at katten ikke går inn til fremmede o.l.)
8. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som misligholdt leiekontrakt. Dyreholderen kan fratras retten til å holde hund/katt av styret ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen innen 1 måned. Etterkommes ikke en slik endelig avgjørelse, betraktes dette som en vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Undertegnede erklærer herved å respektere ovenstående regler for dyrehold.  
Erklæringen gjelder for følgende dyr:

Hund:.....

Katt:..... (sett kryss)

Rase:.....

Kjønn:.....

Født:..... Evt. navn:.....

Elvefaret dato:.....

.....  
Underskrift andelseier

.....  
for styret i Elvefaret brl.