

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **torsdag 1. juni kl 19:00 i Møllestua, Møllefaret 46A**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Vennligst fyll ut navneseddelen før du kommer på møtet.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag avholdes
torsdag 1. juni 2006 kl. 19:00 i Møllestua, Møllefaret 46A.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

4. GODTGJØRELSER

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

5. FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
- Forslaget er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.04.2006

I styret for Elvefaret Borettslag

OLAF DEVIK/s/

JANNE LUNDGREN/s/

ASTRID SEMB MAALEN-JOHANSEN/s/

LARS BIRGER STOLTENBERG/s/

DAG REMO/s/

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44C
Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54D
Styremedlem	Lars Stoltenberg	Møllefaret 46B
Styremedlem	Dag Remo	Møllefaret 46A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Eva Føring	Møllefaret 52B
Mette Korsbakken	Møllefaret 56B
Flemming Lødeng	Møllefaret 56C

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Olaf Devik som delegert
Føring som vara

VALGKOMITÉEN

Kathrine Ekås	Møllefaret 68D
Ivar Grydeland	Møllefaret 54E
Erling Ruud	Møllefaret 72A

MILJØUTVALG

Sven-Tore Omdahl	Møllefaret 66A
Elisabeth Berg Remo	Møllefaret 56A
Torstein Lindby	Møllefaret 54A
Vegar Mustad	Møllefaret 44A
Cecilie Linnebo	Møllefaret 48A
Jaqueline Kjemhus	Møllefaret 46B
Trine Holler	Møllefaret 66A
Ida Ustvedt	Møllefaret 46A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse:

- Møllefarete 42 – 56, 0750 OSLO
- Møllefarete 60 – 72, 0750 OSLO

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 28, bruksnummer 976, 977 og 978 og er på 28352 m². Første innflytting skjedde i 1979.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

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 Epost adresse: vaktmester@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl 7 og 15 mandag tom torsdag, samt fra kl 7 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid 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.

VEKERTJENESTE

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

.

STYRET

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest pr e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller pr. brev. Se også borettslagets hjemmesider på www.elvefaret.no.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 06090.

Borettslaget har felles dekoding av fransk TV5 og tysk 3SAT.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til kabel-tv@canaldigital.no
For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

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

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 OG PARKERING

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

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at opphold i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås. Trallene skal være fastlåst, alle leiligheter/rekkehus skal ha nøkkel som passer (oppgangsnøkkel/gammel garasjenøkkel).

BARNEHAGE

Barnehagen i Møllefaret ble utvidet med tilskudd fra Elvefaret og Lysejordet borettslag. Som motytelse har Elvefaret Borettslag fått fortrinnsrett til 16 barnehageplasser.

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

Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler for prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget.

Avtalen mellom borettslagene og kommunen er diskutert med kommunen fordi kommunens fortolkning var noe annerledes enn forventet. Avtaleteksten er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

MILJØUTVALGET

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Det arrangeres ca 5 møter i året. Miljøutvalget står for de sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det arrangeres blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest. Det er også Miljøutvalget som organiserer flaggheising.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger 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 og til fellesgarasjen.

Nye nøkler/adgangskort fås ved henvendelse til vaktmester. Det betales selvkost for disse. Det er verdt å merke seg at nøkler til oppganger/gamle garasjenøkler passer til en del fellesutstyr så som traller og stiger.

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

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er registrert 2 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006. I tillegg kommer 14 leiligheter eid av juridiske andelseiere.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Pollettene kjøpes hos Mette Varg, oppslag med detaljer finnes i vaskeriene.

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

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

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold om vask av trappeopp ganger og fellesarealer.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkundenrabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med Smartcall.

Det understrekes at OBOS rabattavtaler ikke forhindrer den enkelte beboer å inngå avtale med andre leverandører.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

OBOS besluttet å avvikle avtaleforholdet med Hafslund Strøm AS fra 30.09.2005. Det er inngått ny avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS) fra 01.10.2005. Energipartner AS vil stå for rådgivning og kraftforvaltning og LOS vil stå for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Bakgrunnen for at det ble valgt en ny avtalepartner var blant annet prisnivå og kvalitet på administrative løsninger.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- OBOS' forvaltningskunder sikres lave og forutsigbare strømpriser.
- Energipartner har satt seg en svært ambisiøs målsetting - intensjonen er å oppnå priser som ligger minst 10 % under systempris på Nordpool (spotpris). Bransjen forventer generelt høyere strømpriser de kommende årene blant annet som følge av CO2 kvoter som er nokså kostbare.
- Borettslagene får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS som rapporterer videre til borettslagene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på 0,65 øre pr kwh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Punkt 6 i årsmeldingen, styrets beretning gir en oversikt over gjennomført vedlikehold, både med hensyn på siste år og tidligere år.

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplussutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det

må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404 620. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

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

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper

boligen til en avtalt pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret jevnlig avholdt møter og befaringer. Mye av styrets daglige kontakt og diskusjoner foregår ved bruk av e-post.

DRIFTEN

Renovasjon

Antall beholdere er tilpasset faktisk bruk. Kildesortering (papir/metall/glass) har redusert behovet noe og dermed redusert utgiftene noe.

Maling/beising

I løpet av 2005 ble alle verandakasser malt opp.

Oppgradering av inngangspartier

Inngangspartiene i alle blokkene ble oppgradert i 2005 med legging av skifer.

Fuktutbedring/drenering

Rekkehusernes underetasjer er utsatt for innslag av fukt. Videre er det tilfeller av fuktneidslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktneidslag unngåes. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader kan styret/vaktmester kontaktes.

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 har tidligere vært 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/KabelTV

KabelTV anlegget ble oppgradert sommeren 2001 og er nå forberedt for retursignaler. Dette gir beboerne mulighet for å abonnere på relativt rask internettforbindelse via kabelTVanlegget.

Borettslaget har selv bekostet felles dekoding av en fransk og en tysk kanal for å øke bredden av språktilbudet i utvalget av TV kanaler.

Tilbud om ADSL (rask internett over telefonlinjen) er klargjort i området og er tilgjengelig.

Beboere som ønsker tilkobling må henvende seg til den enkelte operatør og selv stå for de nødvendige kostnader og valg av teknisk løsning.

Parkering/borttauing/trafikk

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

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.

Etter pålegg fra generalforsamlingen 2005 har styret søkt samferdselsetaten om tillatelse til å sette opp bom. Søknaden ble avslått.

Miljøutvalget

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august, høstdugnad i oktober, juletreff i januar og vi vil avholde vårdugnad i mai.

I 2006 mottok vi kr 65.700,- i støtte fra miljøfondet i OBOS. Til gjengjeld er det tatt inn en annonse fra OBOS bakerst i heftet.

Dugnadspenger

Dugnadspenger er tillagt husleien med kr 75 pr mnd, tillegget utbetales i månedlige husleiereduksjoner i påfølgende halvår etter vår/høstdugnad. Dette betyr i praksis at beboere som har fått registrert deltagelse på dugnader ikke "ser" tillegget på kr 75 pr mnd.

Møllestua

Møllestua er oppgradert med nytt kjøkken, parkett, inventar, belysning samt garderobe.

Kjølerom

Kjølerom er istandsatt og vedlikeholdes fortløpende.

Internett

Borettslaget har opprettet eget internett domene (www.elvefaret.no). På sidene vil det legges ut informasjon av almen interesse for beboerne.

I tillegg benyttes domenet som e-mail adresser til styret (styret@elvefaret.no), miljøutvalget (miljoutvalget@elvefaret.no) og vaktmester (vaktmester@elvefaret.no).

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005**RESULTAT**

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 38 318,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 2 598 457,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Inntektene var i 2005 kr 7 448 409,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 5 151 275,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, 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 driftsoversikt som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld.

Denne oversikten 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" som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9%.
Renovasjonavgiften øker med 7%.

LÅN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,3% pr. 311205.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,40% pr. 01.01.2006.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per 2006.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5%. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4% (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1% legges til nå. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 8,9%.

STRØMPRISENE

På grunn av de stigende strømprisene har styret øket budsjettet for 2006 til kr 800 000.

9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 261 638,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 2 805.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2006.

Driften i 2006 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2006 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 20.04.2006

I styret for Elvefaret Borettslag

OLAF DEVIK/s/

JANNE LUNDGREN/s/

ASTRID SEMB MAALEN-JOHANSEN/s/

LARS BIRGER STOLTENBERG/s/

DAG REMO/s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 2 598 457. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter

Oslo, 28. april 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

**462 - ELVEFARET BORETTSLAG
DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	7 387 590	7 289 040	7 300 000	7 387 590
RENTEINNEKTER	2	60 819	50 514	40 000	55 000
ANDRE INNEKTER		0	28 080	10 000	10 000
SUM INNEKTER		7 448 409	7 367 634	7 350 000	7 452 590
UTGIFTER:					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-43 600	-38 150	-43 600	-43 600
REVISJONSHONORAR		-6 224	-6 174	-7 000	-7 000
STYREHONORAR		-135 000	-130 000	-135 000	-140 000
FORR. FØRERHONORAR		-128 772	-128 772	-129 000	-128 772
KONSULENTHONORAR	3	-16 931	-8 355	-10 000	-8 000
PERSONALUTGIFTER	4	-397 311	-367 662	-410 000	-418 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-1 769 574	-1 062 973	-1 500 000	-1 500 000
RENTEUTGIFTER	6	-373 361	-534 583	-380 000	-324 888
FORSIKRINGER		-511 966	-483 280	-490 000	-558 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-772 404	-731 308	-768 000	-818 692
ENERGI / FYRING	7	-596 837	-706 603	-720 000	-800 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-399 295	-441 614	-420 000	-444 000
SUM UTGIFTER		-5 151 275	-4 639 475	-5 012 600	-5 190 952
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		2 297 134	2 728 159	2 337 400	2 261 638
FINANSIELLE INN- OG UTBET.					
NEDBETALT LÅN		-2 258 816	-2 258 826	-2 258 832	-2 258 832
ENDRING DISP. MIDLER		38 318	469 333	78 568	2 805
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 560 139	2 090 806	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		38 318	469 333	0	0
DISP. MIDLER 31.12		2 598 457	2 560 139	0	0

**462 - ELVEFARET BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	626 205	696 563
SPAREKONTO I OBOS	2 559 855	2 449 617
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	1 200	1 200
SUM OMLØPSMIDLER	3 187 261	3 147 381
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-92 274	-82 491
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.10	-63 776	-63 338
PÅLØPNE RENTER	-56 291	-64 940
PÅLØPNE AVDRAG	-376 462	-376 472
SUM KORTSIKTIG GJELD	-588 803	-587 241
DISPONIBLE MIDLER	2 598 457	2 560 139
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
LANGSIKTIGE FORDRINGER 11	122 512	122 512
BYGNINGER 12	54 863 000	54 863 000
TOMT	1 825 475	1 825 475
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	847 141	847 141
SUM ANLEGGSMIDLER	57 658 128	57 658 128
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 14	-14 305 854	-16 564 670
BORETTSSINNSKUDD 15	-19 541 200	-19 541 200
ANDELSKAPITAL 218 * 100	-21 800	-21 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-33 868 854	-36 127 670
PANTSTILLELSE 16	56 741 200	56 741 200
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO, 31.12.2005

Styret for ELVEFARET BORETTSLAG

OLAF DEVIK/s/

JANNE LUNDGREN/s/

ASTRID SEMB MAALEN-JOHANSEN/s/

LARS BIRGER STOLTENBERG/s/

DAG REMO/s/

NOTE: 1**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 136 520
Leietillegg for påbygg	18 120
Dugnad	98 550
Trappevask	134 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 387 590

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	59 855
Renter av driftskonto i OBOS	964
SUM RENTEINNTEKTER	60 819

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

OBOS, juridisk bistand	-8 250
OBOS, tilleggstjenester	-3 525
Norsk brannvernforening, brannteknisk bistand	-5 156
SUM KONSULENTHONORAR	-16 931

NOTE: 4**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-273 459
Overtid	-1 000
Annen lønn	-11 330
Påløpne feriepenger	-34 295
Fri bolig	-57 072
Fri bolig motpost	57 072
Arbeidsgiveravgift	-72 953
Yrkesskadeforsikring	-2 947
Arbeidsklær	-1 327
SUM PERSONALUTGIFTER	-397 311

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Verandakasser	-609 031
Isolerglass	-78 985
Skiferheller	-70 000
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-758 016
Drift/vedl.hold bygninger	-115 504
Drift/vedl.hold VVS	-80 148
Drift/vedl.hold elektro	-40 826
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-330 785
Kabel/Tv-anlegg	-269 069
Drift/vedl.hold fryseanlegg	-60 451
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-3 128
Drift/vedl.hold parker.anl.	-3 750
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-5 724
Kostnader leiligheter, lokaler	-75 341
Egenandel forsikring	-25 242
Kostnader dugnader	-1 592
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 769 574

NOTE: 6**RENTEUTGIFTER**

Husbanken utjevningsslån	-146 971
Husbanken utjevningsslån	-131 403
Husbanken utjevningsslån	-93 860
Renter leverandørgjeld	-74
Termingebyr Husbanken	-180
Forvaltningsgebyr felesobligasjon	-872
SUM RENTEUTGIFTER	-373 361

NOTE: 7**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-596 837
SUM ENERGI / FYRING	-596 837

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-79 348
Verktøy og redskaper	-7 165
Driftsmateriell	-8 099
Lyspærer og sikringer	-5 283
Renhold ved firmaer	-139 443
Andre fremmede tjenester	-88 505
Kontor- og datarekvisita	-2 624
Kopieringsmaterieill	-4 049
Andre kostnader tillitsvalgte	-535
Telefon/bredbånd	-14 363
Porto ved OBOS	-9 601
Drivstoff biler, maskiner osv	-3 763
Vedlikehold biler/maskiner osv	-13 706
Bilgodtgjørelse	-1 663
Reisekostnader	-140
Bank og kortgebyr	-2 918
Utstyr Møllestua	-18 091
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-399 295

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påbygg, bygningsgebyr	1 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 200

NOTE: 10**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-16 129
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 353
Skyldige feriepenger	-34 295
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-63 776

NOTE: 11**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune, barnehage	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979 54 863 000

SUM BYGNINGER 54 863 000

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.28/bnr.976, 977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1049

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1 Tilgang 1990	16 200	16 200
Gressklipper nr. 1 Tilgang 1991	17 250	17 250
Fliskutter Tilgang 1992	16 200	16 200
Vikeplog Tilgang 1999	29 089	29 089
Sandspreder Tilgang 1999	15 683	15 683
Snøfreser nr.2 Tilgang 1997	49 815	49 815
Strøsingelcontainer Tilgang 1999	54 120	54 120
Traktor m/utstyr Tilgang 1999	648 784	648 784
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		847 141

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Renter 31.12.05: 2,30%, løpetid 33 år			
Opprinnelig 1979	-14 864 300		
Nedbetalt tidligere	8 324 032		
Nedbetalt i år	891 858		
			-5 648 410
Renter 31.12.05: 2,30%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 1980	-13 290 000		
Nedbetalt tidligere	7 442 450		
Nedbetalt i år	797 400		
			-5 050 150
Renter 31.12.05: 2,30%, løpetid 32 år			
Opprinnelig 1980	-9 492 800		
Nedbetalt tidligere	5 315 948		
Nedbetalt i år	569 558		
			-3 607 294
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN			-14 305 854

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 34 223 516

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005 en bokført verdi på kr.:

56 688 475

NOTE: 17**LEILIGHETER**

Ant.leil	Oppr. innsk.	Fellesk. pr.mnd	Oppr. kostp.	Påkostn rehab	Restgjeld	Disponible midler
6	39 310	2 172	187 893	6 252	48 994	8 899
1	41 620	2 289	198 738	6 613	51 822	9 413
10	46 070	2 345	203 929	6 785	53 176	9 659
7	47 170	2 371	206 339	6 866	53 804	9 773
15	48 390	2 455	214 125	7 125	55 834	10 142
31	55 810	2 538	221 819	7 381	57 841	10 506
2	60 990	2 468	221 819	7 381	57 841	10 506
8	73 950	2 722	245 364	8 164	63 980	11 621
4	78 030	2 764	242 768	8 078	63 303	11 498
1	78 030	2 773	242 768	8 078	63 303	11 498
7	80 220	2 821	248 052	8 254	64 681	11 748
20	89 900	2 989	263 624	8 772	68 742	12 486

Ant.leil	Oppr. innsk.	Fellesk. pr.mnd	Oppr. kostp.	Påkostn rehab	Restgjeld	Disponible midler
4	95 150	3 017	266 220	8 858	69 418	12 609
18	100 370	3 046	268 908	8 947	70 119	12 736
1	100 370	3 064	268 908	8 947	70 119	12 736
9	105 610	3 076	271 689	9 040	70 845	12 868
4	105 610	3 094	271 689	9 040	70 845	12 868
13	118 020	3 076	271 689	9 040	70 845	12 868
12	121 310	3 087	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 310	3 102	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 310	3 117	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 310	3 137	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 310	3 139	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 310	3 192	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 310	3 210	279 197	9 290	72 802	13 224
1	121 430	3 144	284 481	9 466	74 180	13 474
14	126 550	3 116	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 125	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 140	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 157	281 885	9 379	73 503	13 351
2	126 550	3 186	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 187	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 195	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 198	281 885	9 379	73 503	13 351
1	126 550	3 207	281 885	9 379	73 503	13 351
7	131 720	3 186	281 885	9 379	73 503	13 351
1	131 720	3 216	281 885	9 379	73 503	13 351
1	131 780	3 144	284 481	9 466	74 180	13 474
1	131 780	3 206	284 481	9 466	74 180	13 474
2	131 780	3 267	284 481	9 466	74 180	13 474
1	131 780	3 296	284 481	9 466	74 180	13 474
1	215 230	3 456	313 402	10 428	81 721	14 844
1	215 230	3 465	313 402	10 428	81 721	14 844
218	19 541 200	620 856	54 862 974	1 825 491	14 305 853	2 598 483

"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 innkrevde felleskostnader som fordelingsnøkkel.

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

SAKSFREMSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

VEDTEKTSENDRING

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne.

Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har implementert følgende tillegg til OBOS' forslag til standardvedtekter for borettslag.

Andeler og andelseiere

1. Styret ønsker ikke å gi juridiske personer utover lovens minstekrav rett til å eie andeler i borettslaget.

2. Interne forkjøpsberettigede

Styret ønsker å beholde dagens ordning med loddtrekning ved lik ansiennitet i borettslaget i forkjøpssaker.

3. Styret

Styret ønsker å gå bort fra varamedlemmer til styret. Videre ønsker styret å beholde dagens ordning hvor styreleder velges for ett år i gangen.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle ytterligere endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

VEDTAK:

Vedtekter

for Elvefaret borettslag org nr 948305909 vedtatt på ordinær generalforsamling den 1. Juni 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nokter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, skal forkjøpsretten avgjøres ved loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Styremedlemmer og styreleder kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

IKKE BARE SELGER VI OBOS-LEILIGHETEN DIN TIL EN GOD PRIS. VI HAR OGSÅ ET AV MARKEDETS BESTE LÅNETILBUD

Har du planer om å selge OBOS-leiligheten din, kan det være smart å ordne finansieringsbevis til ny bolig samtidig. Vi tar hånd om alt det praktiske; verdivurdering, salg og finansiering. Vi er kjent for å oppnå gode priser på OBOS-boliger og har også et av markedets beste lånetilbud. Gå inn på obos-megleren.no for mer informasjon.

Send SMS "befaring" til 26300 for en gratis verdivurdering.

Ellingsrud: 22 98 14 85 • Hammersborg: 22 86 55 50 • Holmlia: 22 62 90 90
• Kalbakken: 22 80 20 30 • Lambertseter: 23 16 51 10 • Oppsal: 23 12 65 60
• Røa: 22 51 09 30 • Torshov: 22 98 14 40 • Tveita: 22 98 14 20

