

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 **9.5.2006 kl.18.00 på Sagenehjemmet**

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.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Bjølsenhagen Borettslag avholdes
tirsdag 9.mai.2006 kl. 18.00 på Sagenehjemmet.

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

5. FORSLAG

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.3.2006

I styret for Bjølsenhagen Borettslag

Geir Lossvik /s/ Ketil Johan Rakkestad /s/

John Bosch /s/ Eline Lønnå /s/

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Geir Lossvik	Mor Go'Hjertas vei 11
Nestleder	Ketil Johan Rakkestad	Mor Go'Hjertas vei 13
Styremedlem	John Bosch	Mor Go'Hjertas vei 21
Styremedlem	Eline Lønnå	Mor Go'Hjertas vei 21

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Jim B. Dedekam	Mor Go'Hjertas vei 21
Inger Marie Egenberg	Mor Go'Hjertas vei 17

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Geir Lossvik som delegert
Ketil Johan Rakkestad som vara

VALGKOMITÉEN

Erling Fidjestøl	Mor Go'Hjertas vei 21
Heidi Tamtun	Mor Go'Hjertas vei

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 950376279, ligger i bydel 3, Sagene i Oslo og har adresse Mor Go` hjertasv. 11-21.

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter. Leilighetene ligger i to bygninger.

Tomten som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 222, bruksnummer 157 og er på 4 272 m². Første innflytting i borettslaget skjedde 1957.

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 4 styremedlemmer er det 1 kvinne og 3 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

STYRET

Styrets postkasse er i Mor G.v 11.

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

UPC er leverandør av kabel-TV tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. UPC's servicetelefon 02123 er betjent mandag – fredag mellom kl. 09:00 og 22:00 og lørdag - søndag mellom kl. 12:00 og 20:00. Feilmelding og support kan også meldes på www.upc.no

UPC's kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internett-modem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På UPC's hjemmeside www.upc.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og UPC har inngått avtale for OBOS medlemmer for internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

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.

NØKLER/SKILT

Nøkkelrekvisisjon kan bestilles hos styret. Skilt til ringetablå og postkasse ordnes av den enkelte.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Mor G.V.19, dette kan benyttes vederlagsfritt.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeoppganger.

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 ikke registrert bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006.

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 totalkunderabatt 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.

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

1985	Nye vinduer
1986	Nye inngangsdører og porttelefon
1988	Rehabilitering TV-anlegget.

1989	Nye balkonger Ny el-kjele, ombygging av oljekjele Ny oljetank. Utskifting av ute- og oppgangsllys Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1994	Utskifting av fjernvarmerør. Ettersett alle tak. Isolert redskapshus. Asfaltert gangveier m.m.
1995	Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).
1996	Oppussing av oppgangene.
1997	Utskifting av bereder, blokk B.
1998	Nye tak og pipehatter.
1999	Oppgradering av vinduene Nytt serielåssystem Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
2000	Oppgradering av kabel-TV-nettverket Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret. Maling av kjelleropp ganger Oppgradering av porttelefonanlegget
2001	Vurdering av ny ordning for beboerstrøm (Optima) Forberede våtromsoppgradering Forberede oppgradering av el-anlegg
2002	Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering
2003	Våtromsrehabilitering Ny bom

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, lekeplassutstyr 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 5400100. 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 generalforsamlingen 09.05.2005 er det pr. 04.04.2006 avholdt 6 ordinære styremøter.

Av de saker som er tatt opp er det særlig to saker som styret har brukt mye av tiden på. Den ene er salget av tjenestemanns boligen, og det andre er å finne ut hvordan vi kan gjøre ute området vårt bedre egnet både for liten og for stor.

Når det gjelder tjenestemannsboligen gjennomførte vi salget i november 2005. Overskuddet av salget er gått til å betale ned på borettslagets langsiktige lån. Etter som borettslaget er organisert som et andelslag, vil alle andelstrakerne i selvangivelsen for 2005 bli oppført med en gevinst grunnet dette salget. Denne gevinsten er skattepliktig. For å unngå at hver enkelt andelseier må betale skatten selv, har styret satt av det skattepliktige beløpet for hver andelseier. Dette vil bli overført til andelseiernes bank kontoer, slik at hver andelseire selv kan betale skatten. Informasjon om dette vil bli gitt senere.

Utoeområdet er vi i skrivende stund ikke i havn med ennå, men det som er klart er at lekeområdet vil bli noe utvidet. Husken som ikke er godkjent for bruk i borettslag vil i disse dager bli demontert og erstattet med en ny. Det vil også bli satt i verk tiltak for å begrense bilkjøring inne i gården. Sykkelparkeringen som ble lovet for ett år siden kommer det også til å bli gjort noe med. Hvis noen har gode forslag om hva vi kan gjøre bedre ved utoeområdet vil styret gjerne høre disse.

Det har blitt et økende problem at det kommer folk fra andre borettslag og kaster avfallet hos oss. Særlig gjelder dette papirdunkene som blir fulle bare kort tid etter at de er blitt tømt. Avfalls skuret vårt er heller ikke noe pent skue. Derfor har styret innhentet tilbud på låsbare miljøskap. Låsbare miljøskap vil også sette en stopper for de som romsterer gjennom avfallet vårt nattetid.

Det siste året har det kommet en del klager på vaskeriet. De fleste går på at folk ikke gjør rent etter seg. Dette er et problem det dessverre er vanskelig å få gjort noe med. Vi har drøftet om vi skal la et vaskefirma ta seg av rengjøring og finansiere dette ved å innføre betaling for vaskeri tjenesten. Foreløpig har vi valgt å oppfordre beboerne til å skjerpe renholdet etter seg i vaskeriet, så får det være opp til kommende styrer ta denne saken videre.

2005 / 2006 har vært første sesong på flere år uten portner. Vaktmester Andersen har tatt seg av disse tjenestene, mens Gartner Elgetun har tatt seg av grønt arealene. Ser vi bort fra noen start problemer ved sesongens første store snøfall har styret vært fornøyd med disse tjenestene, og har ikke noen planer om å bytte firmaer. Styrets postkassen utenfor nr. 11 kan benyttes hvis beboere har beskjeder å gi til vaktmesteren.

Fortsatt lav rente og forholdsvis lave strøm utgifter har ført til ytterligere økning i borettslagets disponible midler. Noen av disse midlene vil bli overført borettslagets høyrentekonto. Selv om renten er sakte på vei oppover har styret ingen planer om å øke husleien.

Det ser ikke ut for at våtroms rehabiliteringen har gitt helt slipp på oss ennå. Det er fortsatt noen som har behov for utbedringer. Det er viktig at styret får beskjed fra disse snarest mulig slik at vi en gang for alle kan bli ferdig og kan sette en strek over våtroms rehabiliteringen i Bjølsenhagen Borettslag.

Helt til slutt vil styret be alle beboere om å fjerne søppel og skrot som er samlet opp i fellesarealene når vi til våren leier avfalls container. Nærmere oppslag om dette vil komme på oppslagtavlene i oppgangene.

Da gjenstår det bare for styret å ønske så mange som mulig velkommen til generalforsamlingen som avholdes 09.05.2006.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 1 559 567,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 2 355 292,-. 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 3 445 036,-. Dette er kr 1 101 036,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at salg av tjenesteleilighet ikke ble budsjettert.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 1 322 633,-. Dette er kr 132 309,- lavere enn budsjettert og skyldes lavere utgifter på de fleste poster enn budsjettert.

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

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

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%.

Renovasjonsavgiften øker med 7%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,05% pr. 31.12.05.

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.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2006 øker med 8 % til kr 50 284,-

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 9,74%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 40% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

OLJEPRISENE

OBOS har fremforhandlet en avtale med Shell om levering av fyringsolje. Dette har gitt borettslagene rimeligere oljepriser i fyringssesongen 2004/2005. Rabatten gis på den listepriis som Shell til enhver tid har i markedet. Ved utgangen av 2005 var rabatten 170,0 øre/liter.

Ved inngangen til 2005 var strømprisene uvanlig lave til årstiden å være. Prisene økte en del utover året, men gjennomsnittlig spotpris for 2005 ble 23,3 øre eks. nettleie og avgifter. Oljeprisene startet også lavt, men økte nokså mye gjennom året, slik at 2005 ble et typisk "strøm-år", sett ut fra pris. Gjennomsnittlig oljepris ble kr. 5,60 (før rabatt), lavest i januar og høyest i oktober. Til informasjon tilsvarer en liter fyringsolje ca. 10 kWh, før beregnede tap.

I januar 2006 har strømprisen økt betydelig, til ca. 30-40 øre/kWh eks. nettleie og avgifter. Oljeprisen har holdt seg stabil på ca. kr. 6,00 per liter (før rabatt).

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 721 100,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 786 900,-.

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener dette er forsvarlig i 2006.

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, 27.3.2006

I styret for Bjølshagen Borettslag

Geir Lossvik /s/ Ketil Johan Rakkestad /s/
John Bosch /s/ Eline Lønnå /s/

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 2 355 292. 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, 21. april 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

10 - Bjølsenhagen Borettslag**DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	2 319 268	2 341 272	2 341 000	2 341 000
RENTEINNTKTER	2	11 039	917	3 000	15 000
SALG TJENESTELEIL.		1 114 729	0	0	0
SUM INNTEKTER		3 445 036	2 342 189	2 344 000	2 356 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-13 000	-11 375	-13 000	-13 000
REVISJONSHONORAR		-3 419	-3 391	-3 600	-3 600
STYREHONORAR		-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
FORR.FØRERHONORAR		-46 560	-46 560	-46 500	-50 200
KONSULENTHONORAR	3	-3 600	-3 000	-5 000	-5 000
PERSONALUTGIFTER	4	-11 280	-90 788	-12 000	-12 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-159 806	-142 793	-200 000	-350 000
RENTEUTGIFTER	6	-242 604	-260 625	-231 842	-241 000
FORSIKRINGER		-87 668	-89 314	-91 000	-95 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-177 391	-169 006	-175 000	-188 100
ENERGI / FYRING	7	-331 535	-313 601	-400 000	-400 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-165 770	-152 057	-197 000	-197 000
SUM UTGIFTER		-1 322 633	-1 362 508	-1 454 942	-1 634 900
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		2 122 403	979 680	889 058	721 100
FINANSIELLE INN- OG UTBET.					
NEDBETALT LÅN		-562 836	-581 699	-567 036	-1 508 000
ENDRING DISP. MIDLER		1 559 567	397 981	322 022	-786 900
DISPONIBLE MIDLER 1.1		795 724	397 743		
ÅRETS BEVEGELSE		1 559 567	397 981		
DISP. MIDLER 31.12		2 355 292	795 724		

10 - Bjølsenhagen Borettslag

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	2 282 137	872 128
SPAREKONTO I OBOS	509 424	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	2 000	2 000
SUM OMLØPSMIDLER	2 793 561	874 128
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-27 784	-54 950
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	0	-14 712
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 10	-410 485	-8 742
SUM KORTSIKTIG GJELD	-438 269	-78 403
DISPONIBLE MIDLER	2 355 292	795 724
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
BYGNINGER	2 929 353	2 929 353
TOMT	172 807	172 807
VARIGE DRIFTSMIDLER 11	25 600	25 600
TJENESTELEILIGHET	0	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER	3 127 760	3 134 760
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 12	-8 776 415	-9 339 251
BORETTSINNSKUDD 13	-366 500	-366 500
ANDELSKAPITAL 65 * 100	-6 500	-6 500
SUM LANGSIKTIG GJELD	-9 149 415	-9 712 251
PANTSTILLELSE KR 14	12 301 500	12 301 500
GARANTIANSVAR KR	0	0

OSLO, 31.12.2005

Styret for Bjølsenhagen Borettslag

GEIR LOSSVIK/S/ KETIL JOHAN RAKKESTAD/S/

ELINE LØNNÅ/S/ JOHN BOSCH/S/

NOTE: 1**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 342 137
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 342 137

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-22 869
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 319 268

NOTE: 2**RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	9 424
Renter av driftskonto i OBOS	1 616
SUM RENTEINNEKTER	11 039

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

OBOS konsulenthonorarer	-3 600
SUM KONSULENTHONORAR	-3 600

NOTE: 4**PERSONALUTGIFTER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALUTGIFTER	-11 280

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-3 173
Drift/vedl.hold VVS	-9 144
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-26 039
Kabel/Tv-anlegg	-57 180
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-53 482
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-4 790
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-159 806

NOTE: 6**RENTEUTGIFTER**

OBOS lån 1	-2 063
OBOS lån 2	-239 126
Renter leverandørgjeld	-495
Andre rentekostnader	-920
SUM RENTEUTGIFTER	-242 604

NOTE: 7**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-75 777
Olje	-122 350
Strøm oljefyr el.bereder	-133 408
SUM ENERGI / FYRING	-331 535

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-550
Container	-2 272
Skadedyrarb./soppkontroll	-19 990
Vaktmestertjenester	-34 531
Renhold ved firmaer	-80 876
Snørydding/gressklipping	-10 288
Kontor- og datarekvisita	-1 950
Trykksaker	-807
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-586
Telefon/bredbånd	-3 075
Porto	-2 792
Bank og kortgebyr	-779
Velferdskostnader	-3 775
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-165 770

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt Hafslund	-27 071
Avsatt skattekostnad pga salg tjenesteleilighet	-383 414
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-410 485

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr.3		
Tilgang 1995	25 600	
		25 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		25 600

NOTE: 12**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.05: 3,05%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2000 -930 000

Nedbetalt tidligere 755 769

Nedbetalt i år 174 231

0

OBOS

Renter 31.12.05: 3,05%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2003 -9 700 000

Nedbetalt tidligere 534 980

Nedbetalt i år 388 605

-8 776 415

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-8 776 415****NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957 -366 500

SUM BORETTINNSKUDD -366 500**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 9 142 915

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

3 102 160

LEILIGHETSNOTE

Ant.leil	Oppr.innsk.	Leie pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.
2	5 100	2 601	39 294	2 294	116 484	31 260
8	5 100	2 684	40 548	2 367	120 201	32 258
1	5 300	2 831	42 769	2 496	126 784	34 025
2	5 300	2 848	43 026	2 511	127 546	34 229
4	5 300	2 922	44 144	2 577	130 860	35 118
8	5 300	2 944	44 476	2 596	131 845	35 383
5	5 900	3 039	45 911	2 680	136 099	36 524
3	5 900	3 105	46 908	2 738	139 055	37 318
20	5 900	3 140	47 437	2 769	140 623	37 738
12	5 900	3 185	48 117	2 809	142 638	38 279
65	366 500	195 971	2 960 600	172 807	8 776 415	2 355 292

"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.

"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.

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 standardvedtektene som er nedfelt i nåværende vedtekter eller husordensregler:

Pkt.:

Pkt.2-1(4)

Juridiske andelseiere, utkastets pkt. 2-1 (4). Laget kan velge å tillate inntil 20% juridiske andelseiere. Stat kommune m.v har uansett rett til å eie inntil 10% av andelene.

Styret foreslår at 20% av andelene bør kunne eies av juridiske andelseiere.

Pkt.8-1(1)

Den nye loven sier at det skal velges minst 3 medlemmer og at det kan velges varamedlemmer.

Styret skal bestå av 1 leder og 3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle 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.

Vedtekter

for Bjølshagen Borettslag org nr 950376279
vedtatt på ordinær generalforsamling den

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjølshagen 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) Borettslagets 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 en 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 ledet 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

(6) 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.

(7) 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) Neker 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, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(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 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

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 nr. 3 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 én 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 utskifting 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 utskifting. 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.

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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 forretningsføreren 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 punkt 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.