

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

Tirsdag 8. juni 2010 kl 18:00 i Økern Torg, bygning 5.

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen for å kunne påvirke ditt bomiljø i det kommende året.

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har 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 Torgveien borettslag avholdes
tirsdag 8. juni 2010 kl 18:00 i Økern Torg, bygning 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

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

4. FORSLAG

- A) [forslag]
 - B) [forslag]
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo, 15.04.2010
Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Eirik Dyngeland /s/

Johnny Tønsaker /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden siste ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Unni Dunér Trøen	Økern Torgvei 9 A
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Arild Roar Rebnord	Økern Torgvei 9 F
Styremedlem	Eirik Dyngeland	Økern Torgvei 9 A
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Mette Sophie Kjønnørød	Økern Torgvei 9 B
Varamedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 D

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Unni Dunér Trøen	Økern Torgvei 9 A
Varadelegert	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

VALGKOMITEEN

Kristin Aasmundsen	Økern Torgvei 9 B
Eivind Theodorsen	Økern Torgvei 9 G

På ekstraordinær generalforsamling 3. november 2009 ble det eksisterende styret valgt for kommende periode.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse:

- Økern Torgvei 9 A - K

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, fordelt på 10 bygninger.

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 - 54 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 - 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 - 107 kvm BRAS

Alle boligene har egen balkong eller privat uteareal på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget, i tillegg har de fleste boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller.

Tomten har følgende gårds- og bruksnummer: 123 - 701

Første innflytting skjedde høsten 2008.

Eiendommen er på ca 15 mål og vil bestå av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 114 garasjeplasser og 176 sportsboder), samt et opparbeidet utomhusanlegg.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

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.

VAKTMESTERTJENESTE / RENHOLD

Vaktmester Hammersborg Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale om driftstjenester. All kontakt med vaktmester skal skje gjennom styret. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å betale for tjenesten selv.

PARKERING

Borettslaget har et garasjeanlegg med 114 garasjeplasser, hvorav 8 er plasser for funksjonshemmede. Garasjeplassene er solgt ut til borettslagets andelseiere og plasser fordelt av utbygger.

NØKLER/SKILT

Ekstra nøkler kan bestilles hos OBOS Forvaltning. Nøkler må bestilles skriftlig. Skilt til postkasse bestilles Asker Produkter (se boligperm).

Endringer av navnelisten ved callinganlegget meldes til styret.

KABEL-TV / INTERNETT / TELEFONI

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets 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.get.no.

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

Borettslaget og Get har inngått avtale for beboere i borettslaget om kollektiv avtale på digital-TV, 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.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund Fjernvarme med individuelle målere på radiatorene og varmtvann.

Borettslaget har et fellesanlegg og valg av kraftleverandør kan ikke gjøres individuelt.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. Andelseieren er selv ansvarlig for egen attest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1 085,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr år ved terminforfall 30.04. og 31.10. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en

måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

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 for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

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 ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt fem 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 den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet 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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring AS med polise-nummer 10432. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden.

Er flere leiligheter berørt, notér 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 om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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.

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kongelig resolusjon 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 borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

STYRETS ARBEID

Styret har siden valget i november prioritert å arbeide med følgende oppgaver:

- Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg, inkludert tegning av vedlikeholdsavtaler med leverandørene av tekniske anlegg/installasjoner
- Etablering av rutiner for vaktmester, renhold og snøbrøyting
- Etablering av rutiner for informasjon/kommunikasjon (inkl websider)
- Parkering – håndheving av feilparkering samt parkeringsmuligheter i nærområdet
- Solskjerming
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS) - herunder evakueringsplan for brann, avfallshåndtering og overvåking av parkeringsanlegg

Styret fungerer svært godt sammen og har funnet en god oppgave-/arbeidsfordeling. Styret består av personer med ulik og bred bakgrunn og erfaring, noe som har vist seg nyttig for styrets arbeid. Styret vurderte at det var ønskelig at også varamedlemmene skulle møte på styremøtene fra starten av, for å kjenne til styrets arbeid, oppgaver og rutiner.

Forretningsfører har i perioden avholdt ett styrekurs. Medlemmer fra styret har fått opplæring i bruk av borettslaget løsning for forvaltning, drift og vedlikehold. Styret har også fått en gjennomgang av borettslagets tekniske anlegg.

Det har fra valget og frem til generalforsamlingen vært avholdt 10 ordinære og to ekstraordinære styremøter, samt ett ekstraordinært styremøte på e-post. Styret har hatt mer enn 150 enkeltsaker til behandling. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært oppfølging av problemene med snø/is i inngangsdørene og ved garasjeporten, bruksoverlatinger og klager.

Styret har liten mulighet til å påvirke kostnadsnivået, da borettslaget på grunn av garantier etc er bundet til avtaler med eksisterende leverandører. Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes husleie – er derfor relatert til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt gjelder dette garasjeporten og heisene, som representerer de største kostnadene.

Et punkt som irriterer og plager mange, er hensatt avfall i garasjelegget og rundt avfallspunktene! Styret vil derfor påpeke følgende: Dette har vært et kostbart problem, som også har redusert kvaliteten på bomiljøet og gitt styret unødvendig arbeid. Dersom dette fortsetter, vil det kunne medføre økning av felleskostnadene.

Styret avslutter regnskapsåret 2009 og går inn i neste styreperiode i god tro.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr 39 529 296,-, som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2009 utgjør kr 1 055 477,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 9 155 634,-. Av disse er kr 7 029 338,- kapitalinntekter som går mot renter og avdrag på lånene. Kapitalinntektene vil variere med endringer i renten på borettslagets felleslån.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 1 892 970,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har to lån i OBOS til en flytende rentesats på 3,65 % pr 01.04.10. Det største lånet med lånenr. 51049 har en gjenværende løpetid på 49 år. Av disse er 29 år avdragsfrie. På det minste lånet med lånenr. 51050 er gjenværende løpetid 29 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr den 1.1.2010:

Renter på driftskonto:	0,10 %
Renter på sparekonto:	2,75 % under kr 500 000
	2,85 % over kr 500 000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 er satt til kr 128 480,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr medlem for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen er satt til kr 238 000,-. Denne prisen inkluderer 2,8 % økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringselskaper. Ut over dette foretar forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca 33% av total strømpris.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 12 289 104,- og et årsresultat på kr 647 104,-.

I budsjettet for 2010 er det stipulert med en rente på 4,00 %. Det vil si at under driftsinntekter, punktet kapitalkostnader, er det budsjettet med kr 12 306 000,-. Dette beløpet fordeler seg slik:

Renter stort lån (kr 259 657 800,- x 4,00 %)	kr 10 380 000,-
Renter lite lån (kr 32 550 000,- x 4,00 %)	kr 1 302 000,-
Avdrag lite lån	kr 624 000,-

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca 3 til 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 610 000,- til større vedlikehold som omfatter et normalt driftsår for borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 31.12.09 / 15.04.2010
I styret for Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Eirik Dyngeland /s/

Johnny Tønsaker /s/

Dobbeltklikk her for å sette inn revisors beretning.

644 TORGVEIEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR 01.01		909 204	0	909 204	1 055 477
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		39 529 296	29 204	0	607 104
Fradrag kjøpesum anl.midler		-267 979 000	-164 784 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	187 775 000	115 348 800	0	0
Tillegg for andelskapital		0	880 000		
Fradrag for avdrag på langs. Lån	14	-113 478	0	0	-624 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-39 269 545	0	0	0
Tilleggsinnb. Borettsinnskudd		80 204 000	49 435 200	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		146 273	909 204	0	-16 896
C. DISP. MIDLER PR 31.12		1 055 477	909 204	909 204	1 038 581
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 076 236	1 680 071		
Kortsiktig gjeld		-20 759	-770 867		
C. DISPONIBLE MIDLER PR 31.12		1 055 477	909 204		

644 - TORGVEIEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 029 338	0		12 298 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 122 296	687 893	3 271 104	3 271 104
Innbetalinger		4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 155 634	687 893	3 271 104	15 569 104
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	0	0	0
Styrehonorar		0	0	-70 000	-110 000
Revisjonshonorar	4	-7 903	-3 000	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 653	-25 000	-150 000	-128 000
Konsulenthonorar	5	-2 175	0	0	-5 000
Kontingenter		-35 200	0	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-125 340	-14 309	-610 000	-610 000
Forsikringer		-236 328	-23 500	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-378 884	-20 451	-350 000	-416 000
Energi/ fyring		0	0	-150 000	-201 000
Kabel- / TV-anlegg		-561 715	0	-820 000	-820 000
Andre driftskostnader	8	-473 362	-6 127	-750 000	-745 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 892 970	-92 386	-3 193 000	-3 328 000
DRIFTSRESULTAT:		7 262 664	595 507	78 104	12 249 104
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 262 664	0	0	0
Innbetalt andel fellesgjeld		39 269 545	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		46 532 209	595 507	78 104	12 249 104
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 100	8 268	0	40 000
Finanskostnader (renter)	10	-7 008 013	-574 571	0	-11 682 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 002 913	-566 303	0	-11 642 000
ÅRSRESULTAT		39 529 296	29 204	0	607 104
Overføringer:					
Til annen egenkapital		39 529 296	29 204		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2009	2008
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	432 763 000	164 784 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	164 784 000
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	387 817	806 114
Driftskonto i OBOS		688 419	873 957
SUM OMLØPSMIDLER		1 076 236	1 680 071
SUM EIENDELER		433 839 236	166 464 071

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital (opptjent EK + EK fra IN)	13	39 558 500	29 204
SUM EGENKAPITAL		40 438 500	909 204

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	263 740 777	115 348 800
Borettsinnskudd	15	129 639 200	49 435 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		393 379 977	164 784 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		14 349	196 296
Skyldig offentlig myndigheter	16	6 410	0
Påløpne renter		0	574 571
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 759	770 867

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 839 236	166 464 071
Pantstillelse	17	432 763 000	
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2009 / 15.04.2010
 STYRET FOR TORGVEIEN BORETTSLAG

UNNI DUNÉR TRØEN /s/

BJØRN-OVE INDRØY /s/

ARILD ROAR REBNORD /s/

EIRIK DYNCELAND /s/

JOHNNY TØNSAKER /s/

NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	90 909
Felleskostnader	2 031 387
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 122 296

NOTE: 3 PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret for 2008 og 2009 er på kr 7 903 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 5 KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-2 175
SUM KONSULENTHONORAR	-2 175

NOTE: 6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-303
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 012
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 025
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 340

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

NOTE: 7 KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-233 927
Renovasjonsavgift	-165 408
Kommunale avgifter, avsatt 2008	20 451
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-378 884

NOTE: 8 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-318 874
Renhold ved firmaer	-65 130
Snørydding/gressklipping	-51 955
Andre fremmede tjenester	-8 802
Kontor- og datarekvisita	-3 549
Kopieringsmateriell	-360
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 750
Andre kontorkostnader	-10 706
Porto	-9 480
Bank- og kortgebyr	-1 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-473 362

NOTE: 9 FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	5 100
SUM FINANSINNTEKTER	5 100

NOTE: 10 FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS	-6 914 043
Renter utbygger tidligere år	-92 742
Gebyr lån OBOS	-200
Oppbevaringsgebyr	-704
Andre rentekostnader	-324
SUM FINANSKOSTNADER	-7 008 013

NOTE: 11 BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2008	164 784 000
Tilgang i år	267 979 000
SUM BYGNINGER	432 763 000

Tomten ble kjøpt i 2009, Gnr.123/bnr.701

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 12 KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	119 773
Andre forskudd	268 044
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	387 817

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE: 13 ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	313 687
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2009	39 269 545
Reduksjon EK fra IN	-24 732
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 558 500

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14 PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,45 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2009	-259 657 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	31 491 410
Restgjeld til banken pr 31.12.2009	-228 166 390

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,45 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009	-43 466 000
-------------------	-------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	113 478
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	7 778 135
Restgjeld til banken pr 31.12.2009	-35 574 387
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-263 740 777

NOTE: 15 BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig i år	-80 204 000
Opprinnelig 2008	-49 435 200
SUM BORETT SINNSKUDD	-129 639 200

NOTE: 16 SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-5 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-6 410

NOTE: 17 PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 432 938 477 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2009
en bokført verdi på kr 432 763 000

FORSLAG 1

John Skjellaug (9C) foreslår følgende:

”Det bør anskaffes noen flere sykkelstativer til plassering i garasjekjelleren. Slik det nå er, står mange sykler utenom stativene og inne i selve kjellerbodene. Det virker uryddig.”

Styret støtter intensjonen i forslaget, men ser ikke at det lar seg gjennomføre i praksis å sette opp flere stativ. Styret har hatt flere henvendelser fra beboere som syns stativene er i veien for parkering, og et par stativ er omplassert. Beboere anbefales å benytte ledige plasser i andre stativ eller benytte utvendige sykkelparkeringer.

FORSLAG 2

Wenche Graneng (9E) foreslår følgende:

”Har SKANSKA/OBOS glemt å sette opp renner på balkongene? Dette må gjøres, slik at vannet ikke renner fra balkong til balkong. Det er jo ingen mening i det. Trodde at balkongen skulle bli en fin plass om sommeren, men slik det er nå er den ikke det.”

Styret ønsker å påpeke at leilighetene er solgt med informasjon om at balkongene er uten renner. Ulempene med dette er etter styrets mening ikke vesentlige. En utbedring kan ikke påregnes å bli utført av utbygger. Dette vil derfor kunne bli borettslagets kostnad og medføre en økning i fellesutgiftene.

FORSLAG 3

Wenche Graneng (9E) foreslår følgende:

”Vi vil gjerne vite hvilke avtaler og priser OBOS har inngått med Hafslund og når målerne våre leses av. Ser man på Hafslunds sider for å hente prisen på fjernvarme så er det en gjennomsnittspris på litt over 51 øre for hele 2009 mens vi er fakturert for over 68 øre kwh i 2009. Dette gjelder også for varmtvannet.”

Styret støtter forslaget og vil redegjøre for energimåling og -kostnader under generalforsamlingen.

FORSLAG 4

Liv-Aina og Tor Ulf Granly (9B) foreslår følgende:

”Ved luffing går varmen på i løpet av kort tid. Har hørt at det er sperret på 16°. Hva om det ble satt til 13°. Mange kan nok tenke seg lavere nattetemperatur på et soverom.”

Styret er enige i intensjonen i forslaget, men mener at generalforsamlingen ikke kan vedta en endring. På grunn av friskluftinntaket bak radiatorene, der det til tider kommer inn svært kald luft, har leverandøren vurdert at 16°C er nødvendig for å oppnå nødvendig frostsikring. Denne innstillingen er en forutsetning for at dagens garanti skal gjelde. Skader på og lekkasjer fra varmeanlegget kan dessuten påføre borettslaget store kostnader.

FORSLAG 5

Helder M. S. Fernandes (9F) foreslår følgende:

”Forhandle frem en høyere hastighet på basis avtalen med Get for borettslaget. Den hastigheten vi har i dag er ikke tilstrekkelig for mange tjenester, og til sammeligning hadde vi 20 mbit i basispakken og mange flere tv-kanaler der vi bodde før med

Homepage som leverandør. Nevnte avtale er ikke eksepsjonell, og det bør være mulig å reforhandle en bedre avtale i et borettslag av denne størrelsesorden.”

Styret kan informere om at avtalen er inngått mellom OBOS og GET for ytterligere 4 år, og at avtalen inkluderer både nedbetaling av anlegget, samt internett, telefon og TV til alle beboere. Vi anser derfor prisen som rimelig. Det kan ikke ventes endringer i betingelsene før anlegget er nedbetalt (og borettslaget eier dette) og avtalen er utløpt. Styret ønsker ikke en generell oppgradering av pakkene som medfører økning i felleskostnadene.

FORSLAG 6

Helder M. S. Fernandes (9F) foreslår følgende:

”Begrense tilgang til garasjen - Pr. dags dato har alle som har kommet seg inn i en av bygningene adgang til garasjen. Ved å erstatte låsvrider med nøkkelløsning også på innsiden vil det være umulig for andre enn beboere å ta seg inn i garasjen denne veien. Nøkkel har man uansett med seg for å komme opp igjen.”

Styret støtter ikke forslaget. Blokkene A-E har slik løsning allerede, men der er det trapp. Av brannsikkerhetsmessige hensyn kan dette ikke installeres i blokkene F-K. Sikringen av garasjeanlegget vil økes ved installasjon av overvåkingsløsning.

FORSLAG 7

Hue Ngoc Jenny Vo (9F) foreslår følgende:

”Jeg vil at det skal legges et ekstra lag på gulvet til leiligheten over meg, slik at det blir ikke mye støy om de løper eller hopper. Det vil også bli deilig uten masse på hverandre.”

Styret kan ikke se at forslaget vedrører generalforsamlingen. Leilighetene er bygget i henhold til gjeldende standarder. Dersom en andelseier mener leiligheten ikke er i henhold til disse, må dette tas opp med selger/utbygger. Styret vil for øvrig be beboere ta hensyn til hverandre mht støy.

FORSLAG 8

Hue Ngoc Jenny Vo (9F) foreslår følgende:

”Vi bor i 1. etasje blokk 9F og har gressplen foran balkongen vår. Denne gressplen er forhøyd i forhold til andre blokkene. Om vinter så danner snø i en halv meter og raser snø inn til balkong vår. Derfor jeg vil at gressplen skal senke helt ned som de andre blokkene.”

Styret mener forslaget ikke kan behandles, da dette utearealet ikke er formelt overtatt av borettslaget, og at det således ikke kan gjøres noe.

FORSLAG 9

Kristina og Sigurd Lundgård Tellum (9D) foreslår følgende:

"Vi vil foreslå at borettslaget planter en hekk langs stien som går mellom blokk D og C og fører ned til Økern torgvei. I tillegg til at hekken vil være vakker i hagelandskapet vil den også skjermes for innsyn til leilighetene i de nederste etagene."

Styret støtter ikke forslaget, da uteområdene ikke formelt er overtatt av borettslaget. Dersom en andelseier mener leiligheten ikke er i henhold avtale/prospekt, må dette tas opp med selger/utbygger.

FORSLAG 10

Therese Roald (9D) foreslår følgende:

"Hunder bør ikke luftes inne på område blandt blokkene og unngå at de tisser på blokkene. Båndtvang for alle hunder – stor eller liten."

Styret støtter ikke forslaget, da vi mener dette er dekket godt nok av husordensreglenes §5. Vi vil uansett oppfordre alle hundeeiere til å ta hensyn.

FORSLAG 11

Jane Slora (9B) foreslår følgende:

"I forbindelse med overvåkingen av garasjen, vil at det skal vurderes også ved avfallspunktene, siden det stadig flyter der."

Styret kan ikke støtte forslaget, da det er i strid med gjeldende forskrifter om overvåking.

FORSLAG 12

Styret anmoder generalforsamlingen til å vedta følgende:

"Generalforsamlingen i Torgveien borettslag vedtar at det skal settes opp overvåkingskameraer som dekker og sikrer garasjeanlegget og gjesteparkeringen."

Styret begrunner forslaget med at det har vært flere tilfeller av biltyveri- og innbrudd. Det må foreligge et vedtak fra generalforsamlingen med 2/3 flertall før det kan søkes om installasjon av slik overvåking. Til informasjon kan kun privat eiendom overvåkes, og overvåkingen vil følge gjeldende forskrifter mht tilgang og lagring av data.

FORSLAG 13

Styret foreslår at husordensreglenes §2 endres til:

"Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje når det er til minst mulig sjenanse for naboene. I tidsrommet fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager, skal støyende arbeider unngås!

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen der det kan forventes støy, skal naboene varsles på forhånd."

Styret begrunner forslaget med behov for klargjøring/presisering og innstramming.

FORSLAG 14

Styret foreslår følgende endring i husordensreglens §3:

”Det er kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill for tilbereding av mat på balkongene.”

Styret begrunner forslaget med at det er behov for å gjøre paragrafen klarere.

FORSLAG 15

Styret foreslår følgende tillegg til husordensreglene (ny §8 – dagens §8 blir §9):

1. Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på borettslagets område.
2. Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodanlegg.
3. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
4. Ved montering av innendørs gassanlegg, skal det søkes styret om godkjenning. Anlegget skal monteres og testes av fagfolk. I tillegg skal det installeres gassalarm i boenheten.
5. Andelseier er ansvarlig for å påse at leilighetens brannslange er tilgjengelig og i orden.
6. I fellesarealene skal det under ingen omstendigheter lagres eller oppbevares gjenstander som kan være til hinder for rømning.
7. Utløses brannalarmen uten at det er en reell brann, skal denne nullstilles innen tre minutter av den som er ansvarlig for at alarmen ble utløst. Ingen må nullstille alarmen om de ikke selv har løst den ut!
8. Ved en reell brann skal beboeren forsøke å begrense omfang/spredning av brannen ved bruk av brannteppe, brannslukker eller brannslange. Ved evakuering skal heiser ikke benyttes! Dører til leiligheter og andre branndører skal holdes lukket for å forhindre spredning av brann. Rømning skal fortrinnsvis skje via inngangsdørene og terrasser/balkonger. Garasjen bør ikke benyttes som rømningsvei dersom annen rømningsvei er tilgjengelig.

Styret begrunner forslaget med viktigheten av brannforebygging. Styret er pålagt å ha utarbeidet ansvarsfordeling og instruks for håndtering og lagring av brannfarlige væsker og gass, samt en evakueringsplan.

HUSORDENSREGLER FOR TORGVEIEN BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET I NOVEMBER 2008
ENDRET PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 03.11.09

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på balkongene.

§ 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel

Søppeldunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Torgveien borettslag, org nr 993 154 636.
vedtatt i stiftelsesmøtet den 20.08.08.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torgveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) 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 5 000,-

(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) 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 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. Boret 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) En del bestemte leiligheter i borettslaget har rett til å bruke parkeringsplass tilhørende borettslaget i egen garasjeeiendom under borettslagets blokker. Disse er ikke omsettelige, men kan leies ut midlertidig etter forutgående søknad til styret. Noen av garasjeplassene er tilpasset handikappede, og derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som har handikaplass tilknyttet sin leilighet må akseptere bytte av plass med annen beboer dersom denne dokumenterer at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Styret i borettslaget fatter beslutning om bytte, og kontrollerer dokumentasjonen.

(3) Utleie av garasjeplasser skal kun skje til beboere i Torgveien borettslag.

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

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

(6) 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 én eller flere av sameierene 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-antenn, 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 følger 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.

(3) 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 besluttes 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 to til fire andre medlemmer med minst 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 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 framtrødende 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.