

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 **tirsdag 23. mai kl. 18.30 i Hovseter skoles aula.**

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 Meklenborg Borettslag avholdes
tirsdag 23.05.2006 kl. 18.30 i Hovseter skoles aula.

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) Prosjekthonorar
- C) Revisor
- D) Valgkomitèhonorar

5. FORSLAG

- A) Forslag fra styret vedr. nye vedtekter
 - B) Forslag fra styret om endring av Husordensreglenes pkt 2.
 - C) Forslag fra Mona Skogtun vedr. skifting av markiseduker
 - D) Forslag fra Guri Oppsahl vedr. farge på markiser/oppussing av inngangsdører til leiligheten
 - E) Forslag fra Kjell Hødnebo, Andreas Løvvik og Sigmund Haave vedr. ominnredning av lokalet i Hovsetervn. 44C til 3-roms leilighet
 - F) Forslag fra Andreas Løvvik vedr. salg av hybelleilighet i Hovseterveien 52A
 - G) Forslag fra Carl Henning Damsgaard vedr. grilling med elektrisk grill på verandaen
 - H) Forslag fra Hilde Bliksrud vedr. lufting fra verandaene
 - I) Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl vedr. dyrehold
- Forslag er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 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, 22.03.2006

I styret for Meklenborg Borettslag

Thor Arne Ljøsterød /s/ Bjørn Erik Seeberg /s/ HildeGry Leer-Salvesen /s/
Anne Lise Arnesen /s/ Liv Birgitte Flaate /s/

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. I protokollen føres alle valg samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om å ta inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten. Tidspunktet for forslagets behandling må samtidig fastsettes.

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Thor Arne Ljøsterød	Hovseterveien 56C
Nestleder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50A
Styremedlem	Hilde Gry Leer-Salvesen	Hovseterveien 32B
Styremedlem	Anne-Lise Arnesen	Hovseterveien 32A
Styremedlem	Liv Birgitte Flaate	Hovseterveien 50B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Lisa Marie Løvold Ihle	Hovseterveien 46A
Trond Haakenstad	Hovseterveien 50B
Kjell Werner Digre	Hovseterveien 42B
Kristin Sundby	Hovseterveien 48B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Thor Arne Ljøsterød som delegert
Hilde Gry Leer-Salvesen som vara

VALGKOMITÉEN

Gerd Eva Valøen	Hovseterveien 44B
Terje Hofsmarken	Hovseterveien 32B
Carl Henning Damsgaard	Hovseterveien 50B
Inger-Marie Aloy	Hovseterveien 48B
Turid Vrangesund	Hovseterveien 42A

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 950446064, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo og har adresse:

- Hovseterveien 32 - 56

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger. Borettslaget har to tjenesteleiligheter hvor innskudd ikke er beregnet, samt en hybel til utleie.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 31, bruksnummer 311, 312 og 313 og er på 39.100 m². Første innflytting skjedde i 1972.

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

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

VAKTORDNINGEN

Den døgkontinuerlige vaktordningen ble fra 3. januar 2005 overført til ISS Vaktmesterkompaniet. Utenom de ansattes arbeidstid kan beboerne ringe 02317 for å få assistanse ved akutte behov. I arbeidstiden kan man fremdeles ringe kontoret på 22 49 45 19 eller vaktmester: 905 30 574 eller 917 87 388. Heisene er koblet til ISS Vaktmesterkompaniets vaktsentral.

STYRET

Styret har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder. Telefonnummer til kontoret er 22 49 45 19, e-postadresse til styret og daglig leder er meklenborg@chello.no.

Daglig leders treffetid er mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. I tillegg er det treffetid onsdag mellom 19.00 og 20.00, hvor representanter fra styret er tilstede. Kontortiden til daglig leder er mandag til fredag kl. 09.00 - 15.00.

Daglig leder formidler oppdrag til vedlikeholdsteknikerne.

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.

BORETTSLAGETS INTERNETTSIDER OG INTERN-TV

Borettslaget har en egen side på Internett, hvor blant annet nyheter fra borettslaget, viktig driftsinformasjon, informasjon om styret, de tjenester beboerne nyter godt av, boligtypene som utgjør borettslaget, relevant informasjon om regler, styrevedtak og lignende, finnes.

Internettsiden finnes på følgende adresse:
<http://www.borettslag.net/meklenborg>

Borettslaget har også en intern-TV, som sender på kanal 60. Her finnes nyttig informasjon om borettslaget, f.eks telefonnumre, tilbud til beboerne, driftsinformasjon, og lignende.

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.

PARKERING

Det hører en parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Det finnes 5 garasjeanlegg under blokkene, og et garasjehus med to etasjer. For de leilighetene hvor det ikke medfølger garasjeplass, og for de beboere som trenger mer enn én plass, formidler daglig leder eventuelt ledige plasser. Beboere kan også leie fast plass på gjesteparkeringsplassene ved henvendelse til daglig leder. Plassene kan kun leies ut til borettslagets beboere.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt pr. beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

RENHOLD

Borettslaget har avtale med ABO Miljørenhold AS om vask av trapper og vinduer i oppgangene. Borettslaget har også inngått en avtale om utskifting av dørmatter hver 6. uke.

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 slokkingsutstyr 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 total kunderabatt 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.styrommet.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

2000	Utlevering av dekodere fra UPC for å få flere tv-kanaler
2000	Montering av rekkverk ved trappene 46/52 og 44
2000	Oppgradering av lekeplasser
2000	Beslag over inngangspartier
2000	Maling av inngangspartier
2001	Nødllys i garasjer
2001	Nye garasjeporter i utegarasjer
2001	Lysarmatur i utegarasjer
2001	Nye søppelbeholdere ute
2001	Varmeovner i oppgangene
2001	Boning av gulv i trappeopp ganger
2002	Utskiftning av soilrør
2002	Nullstilling av EI-anlegg
2002	Nye møbler i fellesrom
2002	Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget
2002	Flere nye søppelkasser på uteområder
2002	Større beplantning
2003	Oppussing av uteboder
2003	Oppussing av trimrom og bomberom

2003	Asbestsanering
2003	Heisvedlikehold
2003	Renovering av søppelrom
2004	Brannvernkontroll
2004	Ny grillplass
2005	Oppussing bad fellesrom
2005	Nye garasjeportåpnere
2005	Malt uteboder
2005	Malt oppganger

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.

FORMIDDAGSTREFFEN

Det har i 2005 vært åpen formiddagstreff tre dager i uken; mandag, onsdag og fredag kl. 11.30-14.00 i fellesrommet i 52 B. Mange besøker formiddagstreffen, og vi ønsker flere velkommen!

BRIDGE

Det spilles bridge hver mandag kl. 19.30 i felleslokalene i nr. 52. Tilbudet er åpent for alle interesserte beboere.

FOTBALL

Også sist år spilte vi ball hver onsdag, i Hovseterdalen på sommerstid og i hallen på Voksen Skole om vinteren. Fra 12-20 stykker var innom, flesteparten meklenborgere.

Vi er åpne for alle med ambisjoner på et gjennomsnittlig bedriftsfotball nivå. Omgangstonen er uformell, ispedd humor og latter. Alderen sprer seg fra 30 til 50 år. Alt i alt er det veldig fin måte å bli kjent med andre beboere på.

AKTIVITETSSENTERET I BOMBEROMMET UNDER NR. 52

Aktivitetssenteret, som består av trimrom, badstue, bordtennis og snekkerrom, kan kostnadsfritt benyttes av beboere. Det må imidlertid deponeres kr. 250,- for nøkkel til det enkelte rom. Badstuen kan også leies ut til andelseiere som familiebadstue en gang per uke, mot en godtgjørelse på kr 15,- pr time, som dekker strømutfgiftene. Slik avtale må inngås over et lengre tidsrom.

MØRKEROM OG RULLEROM

Under nr 50 finnes et mørkerom / fotorom, og i nr 52B finnes et rullerom. Nøkkel til disse rommene fås ved henvendelse til daglig leder, mot depositum.

GJESTEROMMET

Gjesterommet i nr 46 A, for utleie til andelseiere som ønsker å ha en overnattingsmulighet til sine gjester, har vært jevnlig benyttet. Rommet har soveplass til 4 personer, og det er tilgang til toalett og dusj i tilknytning til rommet. Gjesterommet kan leies ved å kontakte daglig leder. I 2004 var gjesterommet utleid 142 dager.

FELLESROM

I nr 52 finnes fellesrommene i borettslaget. Rommene består av:

- En salong.
- Velutstyrt kjøkken med alt nødvendig servise/bestikk og utstyr for en større forsamling.
- En liten og en stor sal, med alt nødvendig av bord og stoler for å benke en større forsamling.

Fellesrommene kan leies av beboerne ved å kontakte daglig leder.

Fellesrommet har hatt 98 bookinger, dette er inklusive valgkomiteens møter. I tillegg kommer Formiddagstreffens 3 ukentlige samlinger.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring med polisenummer 30175. 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 KLP Skadeforsikring en egenandel på kr 5 000,-.

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

Styret arbeider i henhold til de rammer det er gitt av borettslagets generalforsamling og etter gjeldende vedtekter med det formål at våre felles verdier skal forvaltes på en best mulig måte. Gjennom året har det vært avholdt en rekke styremøter, komitèmøter, arbeidsmøter og øvrige samlinger for å kunne løse de oppgaver det innebærer å administrere et borettslag med over 400 leiligheter og store utearealer. Styremedlemmene har nedlagt betydelig arbeid og ressurser for å nå våre felles mål om forsvarlig vedlikehold, trivsel og miljø innenfor gjeldende økonomiske rammer og med fokus på kostnadskontroll. I samarbeid med våre ansatte håper vi at det arbeid som er nedlagt har gitt resultater. I denne fremstillingen vil vi gi et lite bilde av styrets arbeid.

Mye av styrets fokus i inneværende år har naturlig nok vært rettet mot arbeidet med å kunne fremlegge alternative løsninger for utskifting av verandaveggene. Vi hadde håpet at dette arbeidet skulle vært klart før den ordinære generalforsamlingen i 2006, men dette har dessverre ikke vært mulig. Sett hen til hvilke kostnader vi står overfor har vi vært opptatt av å ha full kontroll med fremdrift og prosjektering. Samtidig har generalforsamlingen forpliktet oss til å innhente tilbud på to alternative løsninger, noe som har gjort arbeidet noe mer omfattende og kostnadskrevenne. Dette er også en av faktorene som medfører noe forsinkelse i forventet fremdrift. Skisser til løsningsforslag foreligger fra arkitekt. Det arbeides nå videre med utarbeiding av beskrivelse og tegningsunderlag for innhenting av konkurrerende tilbud. I dette inngår en avklaring med Plan- og bygningssetaten om behov for innsending av rammesøknad for aktuelle forslag. Det antas at tilbud vil foreligge i løpet av høsten slik at en generalforsamling kan ta stilling til aktuelle løsningsforslag på senhøsten 2006.

Som tidligere informert om har det grunnet korrosjonsskader i flere av garasjeanleggene, vært nødvendig å igangsette utbedringsarbeider. Dette har dessverre medført ulemper for flere beboere både i form av støy og i form av manglende innvendig parkeringsplass i en periode. Bilbruken og veisaltningen har endret seg siden byggene våre ble oppført, og saltforurensning i garasjene har medført til dels omfattende korrosjonsskader enkelte steder. De som har sett resultatet av piggingen vil ha lagt merke til skadene konsentrasjon, der man nærmest kan se skadene som et omriss av de biler som har stått parkert. Skadene har medført behov for å pigge opp store deler av garasjedekkerne for utbedring av betong og armering. I tillegg til reparasjon av de foreliggende skader sørges det for løsninger som gjør konstruksjonen mer motstandsdyktig mot korrosjonsskader i fremtiden.

Ventilasjonsanleggene i Meklenborg Borettslag er etter hvert begynt å bli gamle, og fungerer dessverre ikke lenger slik de skal. En rekke beboere har påpekt en ikke optimal ventilasjon, samtidig har også støy fra gamle vifter stedvis vært et problem. Styret har arbeidet for å finne gode løsninger for et varig bedret inn klima med en utbedring de eksisterende ventilasjonsløsninger. Som ledd i dette har det vært foretatt en fullstendig gjennomgang av gamle vifter og anlegg, en gjennomgang som konkluderte med behov for omfattende

oppgradering. Borettslaget har hatt bistand fra ventilasjonsteknisk rådgiver for gjennomføring av prosjektering, utarbeiding av beskrivelse og anbudsinnhenting. Dette betyr at ventilasjonsanlegget vil bli vesentlig oppgradert i perioden som kommer. En forutsetning for at et mer moderne ventilasjonsanlegg skal fungere optimalt er imidlertid også at det er tilstrekkelig tilluft i leilighetene til at man får en sunn sirkulasjon. Slik sirkulasjon medfører både bedre inn klima og mer behagelig varmespredning. Det har vært behov for å øke tilluftmulighetene og styret har derfor også igangsatt montering av nye spalteventiler i luftevindue i alle 3- og 4-roms leilighetene.

Gjennomføring av viktige vedlikeholdsoppgaver vil dessverre til tider kunne medføre ulemper for beboerne. Vi håper at alle har forståelse for arbeidenes nødvendighet.

Med jevne mellomrom gjennomgår borettslagets løpende avtaler for revisjon og for å vurdere våre leverandører. I inneværende periode har styret hatt fokus på gjennomgang av avtalene for levering av kabel-tv og andre tjenester gjennom kabelnettet. Styret hadde i denne forbindelse samtaler og forhandlinger med både Canal Digital, Hovseter kabelsameie og Upc. Etter disse vurderingene valgte vi å fortsette vårt samarbeid med Upc. Dette vil bl.a. innebære at vi i løpet av året får tre ekstra TV-kanaler samt at beboerne vil tilbys enkelte andre tjenester.

Styret arbeider som nevnt innledningsvis sammen med borettslagets ansatte i forhold til den daglige drift. Dette innebærer at de ansatte på egenhånd og under ledelse av daglig leder gjennomfører alle løpende arbeidsoppgaver og dekker vedlikeholdsbehov uten at styret tar direkte del i dette. Styrets arbeid består i å påse at arbeid og oppgaver utføres, og følger også opp alle beboerhenvendelser til styret slik at ønsker og behov kan imøtekommes i naturlig utstrekning. Som de ansattes ansvarlige arbeidsgiver har vi i inneværende år gjennomført en rekke kveldsmøter med vedlikeholdsteknikerne og daglig leder. Møtenes funksjon har vært både en dialog i forhold til prioriteringer og behov, samt videre at de ansatte, som oftest er de som først merker hvor "skoen trykker", kan komme med innspill og synspunkter i forhold til borettslagets drift. I tillegg deltar daglig leder på alle styremøter.

I et borettslag med over 400 leiligheter der mennesker i forskjellige livsfaser og med forskjellige ønsker og behov bor tett innpå hverandre, er det ikke til å unngå at det i enkelte tilfeller oppstår konflikter mellom beboere. Her i Meklenborg har vi heldigvis svært få nabokonflikter i løpet av et år, men i de sakene som havner hos oss er vi opptatt av å forsøke å komme frem til løsninger som gjør at alle føler seg hørt og i størst mulig grad på egenhånd kan finne løsninger til alles beste. Styret har gjennomført enkelte meklingsmøter mellom beboere i året som gikk, men som nevnt innledningsvis er det heldigvis svært få slike saker i forhold til borettslagets størrelse.

Ovennevnte er ment å gi en oversikt over de store linjene i styrets arbeid. I samarbeid med vår forvaltningskonsulent i OBOS må vi naturlig nok også ha en oversikt over økonomien. Som det fremkommer av regnskapet er vår økonomi pr. i dag svært hyggelig lesning, men vi vet jo også at større

vedlikeholdsprosjekter ligger foran oss. Når det gjelder borettslagets fakturahåndtering gjennomføres denne ved at alle fakturaer gjennomgås av to styremedlemmer pluss en av de ansatte. Av øvrige oppgaver kan nevnes at styret mottar og behandler søknader om nye andelseiere, fremleie, hundehold med mer. I tillegg mottas det gjennom året en rekke henvendelser fra beboere og andelseiere om alt mulig som kan tenkes å berøre bo- og trivselssituasjonen.

Vi håper de aller fleste er fornøyd med det arbeid som styret har nedlagt i året som gikk. Ikke nøl med å gi oss tilbakemeldinger dersom dere har innspill eller spørsmål i løpet av året. Styret arbeider i vår alles interesse.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 2.748.928,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 3.174.236,-. 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 10.027.579,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 7.278.651,-. Dette er kr 277.349,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift/vedlikehold og personalkostnader.

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% og renovasjonsavgiften øker med 7%.

LÅN

Borettslaget har ikke lån.

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 2 % til kr 174.022,-.

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 ned med 2%.

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.

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 en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 3.130.000,-.

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.

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, 22.03.2006
I styret for Meklenborg Borettslag

Thor Arne Ljøsterød /s/ Bjørn Erik Seeberg /s/ HildeGry Leer-Salvesen /s/

Anne Lise Arnesen /s/ Liv Birgitte Flaate /s/

Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Meklenborg Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 3 174 236. 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, 22. mars 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

**MEKLENBORG BORETTSLAG
DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	9 842 317	9 738 659	9 737 000	9 737 000
RENTEINNTEKTER	2	30 310	11 372	10 000	60 000
INNTEKTER P-PLASSER.		37 950	21 960	38 000	38 000
ANDRE INNTEKTER	3	117 002	134 308	100 000	100 000
SUM INNTEKTER		10 027 579	9 906 300	9 885 000	9 935 000
UTGIFTER:					
MEDLEMSKONTINGENT		-82 000	-71 750	-82 000	-82 000
REVISJONSHONORAR		-9 718	-9 640	-10 000	-10 000
STYREHONORAR		-360 000	-353 000	-360 000	-370 000
PROSJEKTHONORAR		0	0	0	-30 000
ANDRE HONORARER		-33 000	-20 000	-30 000	-30 000
FORRETNINGSFØRER		-170 652	-170 652	-171 000	-174 000
KONSULENTHONORAR	4	-153 756	-15 186	-130 000	-400 000
PERSONALUTGIFTER	5	-1 244 639	-1 257 222	-1 350 000	-1 450 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-1 689 118	-1 710 767	-2 000 000	-11 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		-109 775	0	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-5 998	-73 881	-3 000	-40 000
FORSIKRINGER		-702 105	-776 433	-702 000	-690 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 008 306	-944 150	-1 068 000	-1 089 000
ENERGI		-1 001 267	-1 128 607	-950 000	-1 200 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-708 317	-641 232	-700 000	-800 000
SUM UTGIFTER		-7 278 651	-7 172 520	-7 556 000	-17 365 000
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		2 748 928	2 733 780	2 329 000	-7 430 000
FINANSIELLE INN- OG UTBET.					
NEDBETALT LÅN		0	-2 817 611	0	4 300 000
ENDRING DISP. MIDLER		2 748 928	-83 831	2 329 000	-3 130 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		425 309	509 140	425 309	3 174 236
ÅRETS BEVEGELSE		2 748 928	-83 831	2 329 000	-3 130 000
DISP. MIDLER 31.12		3 174 236	425 309	2 754 309	44 236

**MEKLENBORG BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	266 595	468 041
SPAREKONTO I OBOS	3 140 135	310 716
KUNDEFORDRINGER	864	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	207 224	11 419
SUM OMLØPSMIDLER	3 614 819	790 175

KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-244 245	-147 291
GJELD OFF. MYNDIGH/FERIEP.10	-178 808	-200 046
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 11	-17 530	-17 530
SUM KORTSIKTIG GJELD	-440 583	-364 867

DISPONIBLE MIDLER	3 174 236	425 309
--------------------------	------------------	----------------

**ANLEGGSMIDL. ANSKAFF. KOST
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

BYGNINGER 12	45 640 500	45 640 500
TOMT	1 944 287	1 944 287
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	703 401	632 626
SUM ANLEGGSMIDLER	48 288 188	48 217 413

LANGSIKTIG GJELD:

ANNEN LANGSIKTIG GJELD 14	-3 000	-3 000
BORETTSSINNSKUDD 15	-10 614 000	-10 614 000
ANDELSKAPITAL 410 * 100	-41 000	-41 000
SUM LANGSIKTIG GJELD	-10 658 000	-10 658 000

PANTSTILLELSE 16	10 534 800	33 034 800
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO, 31.12.2005/22.03.2006

STYRET FOR MEKLENBORG BORETTSLAG

THOR ARNE HASLE LJØSTERØD /s/ BJØRN ERIK SEEBERG /s/

HILDE GRY LEER-SALVESEN /s/ ANNE LISE ARNESEN /s/

LIV BIRGITTE FLAATE

NOTE: 1

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 955 876
Parkeringsleie	11 000
Garasjeleie	692 160
Lokaler	25 464
Utleieboder	37 740

Framleietillegg	35 712
Portåpnere	104 490
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 862 442

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-2 303
Parkeringsleie	-1 605
Lokaler	-11 232
Utleieboder	-4 985
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 842 317

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av sparekonto OBOS	29 420
Renter av driftskonto i OBOS	890
SUM RENTEINNTEKTER	30 310

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av fellesrom og gjesterom	6 500
Rørinspeksjon	3 960
Garasjekort	2 200
Skadeoppgjør	4 133
Refusjon skadeKLP Skadeforsikring	21 999
Vaktmesterarbeid	5 600
Diverse	72 610
SUM ANDRE INNTEKTER	117 002

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 000
OBOS Forvaltning	-14 800
Multiconsult AS	-129 956
SUM KONSULENTHONORAR	-153 756

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-816 344
Overtid	-43 632
Påløpne feriepenger	-103 199
Fri bolig	-116 534
Naturalyt., fri bil, etc. spill	121 964
Arbeidsgiveravgift	-208 774
Pensjonskostnader	-4 172
AFP - pensjon	-9 855
Yrkesskadeforsikring	-6 638
Ref. sykepenges	24 509
Ref. arb. giv. avg v/sykepenges	3 456
Kantinekostnader	-7 101
Personalopplæring, kurs	-16 205
Bedriftshelsetjeneste	-4 752
Annonser stillinger	-28 750
Arbeidsklær	-23 182
Andre personalkostnader	-5 430
SUM PERSONALUTGIFTER	-1 244 639

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Reparasjon vannledning	-108 844
Portåpnere	-145 255
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-254 099

Drift/vedl. hold bygninger	-186 827
Drift/vedl. hold VVS	-34 656
Drift/vedl. hold elektro	-160 434
Drift /vedl. hold utvendig anl.	-213 921
Drift/vedl. hold heisanlegg	-113 198
Kabel/TV-anlegg	-321 710
Drift/vedl. hold ventilasj. anl.	-104 057
Drift/vedl. hold parker. anl.	-245 945
Egenandel forsikring	-54 034
Kostnader dugnader	-238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 689 118

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Renter leverandørgjeld	-247
Renter OBOS	-4 111
Forvaltningsgebyr	-1 640
SUM RENTEUTGIFTER	-5 998

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-5 637
Container	-60 221
Matter	-21 713
Verktøy og redskaper	-15 089
Telefon-/kontormaskiner	-1 693
Driftsmateriell	-27 428
Lyspærer og sikringer	-14 299
Vaktmestertjenester	-16 421
Renhold ved firmaer	-333 816
Andre fremmede tjenester	-1 470
Kontor- og datarekvisita	-3 709
Kopieringsmaterieill	-29 631
Trykksaker	-4 523
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-525
Møter, kurs, oppdateringer	-5 642
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 168
Andre kontorkostnader	-7 765
Telefon/bredbånd	-38 785
Porto	-19 335
Drivstoff biler, maskiner	-10 698
Vedlikehold biler/maskiner	-35 191
Bilgodtgjørelse	-1 832
Reisekostnader	-859
Bank og kortgebyr	-5 118
Velferdskostnader	-29 749
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-708 317

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	3 595
Håndkasse styreleder	3 000
Pensjonsforsikring	5 430
Refusjon sykepenger	24 687
Tilgode Hafslund	170 513
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	207 224

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

Forskuddstrekk	-42 981
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 335
Skyldige feriepenger	-97 491
SUM GJELD OFF. MYNDIGH/FERIEPENGER	-178 808

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum nøkler	-17 530
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-17 530

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	45 640 500
SUM BYGNINGER	45 640 500

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.31/bnr.311, 312, 313

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 116, 117 og 118.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 1996	120 000	120 000
Gravemaskin		
Tilgang 1996	20 873	20 873
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2002	39 000	
Avgang 2005	-39 000	0
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2005	84 775	84 775
Kopimaskin		
Tilgang 2005	25 000	25 000
Kopieringsmaskin		
Tilgang 1999	19 619	19 619
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1995	406 655	406 655

Kabel TV anlegg Tilgang 1997	26 479	26 479
---------------------------------	--------	--------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	703 401
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokale	-3 000
------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 000
-----------------------------------	---------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-10 534 800
------------------	-------------

Øket 1997, leil. 1001, 1052 og 1061	-83 700
-------------------------------------	---------

Korrigert i 1998, leil. 1052	4 500
------------------------------	-------

SUM BORETTSINNSKUDD	-10 614 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	10 614 000
--	------------

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

47 584 787

LEILIGHETSNOTE

Ant. Leil.	Oppr. innsk.	Fellesk. pr. mnd.	Oppr. kostp.	Påk. /reh.	Disp. mid.
12	19 400	1 389	85 611	3 647	5 954
14	19 400	1 421	87 584	3 731	6 091
1	21 400	1 489	83 762	3 568	5 826
23	21 400	1 509	83 762	3 568	5 826
1	21 400	1 523	85 858	3 658	5 971
81	21 400	1 543	85 858	3 658	5 971
1	21 400	1 615	90 296	3 847	6 280
1	21 400	1 653	92 638	3 946	6 443
10	23 400	1 609	89 926	3 831	6 254
1	26 400	1 900	107 862	4 595	7 502
1	26 400	1 939	110 266	4 697	7 669
2	26 400	2 015	116 183	4 949	8 080
23	26 400	2 035	116 183	4 949	8 080
5	26 400	2 048	118 216	5 036	8 222
89	26 400	2 068	118 216	5 036	8 222
29	26 400	2 105	120 497	5 133	8 380
2	30 900	2 283	132 701	5 653	9 229
81	30 900	2 303	132 701	5 653	9 229
29	30 900	2 335	134 673	5 737	9 366
4	35 900	2 604	151 253	6 443	10 519
410	10 614 000	797 873	45 640 500	1 944 287	3 174 236

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

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

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med innkrevde felleskostnader som fordelingsnøkkel.

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

SAKSFREMSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

5A. Forslag fra styret vedr. nye vedtekter

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:

- Juridiske andelseiere, styret har valgt å slette punktet og ikke tillate juridiske andelseiere.
- Punkt 5-3 (5), styret har valgt å ta med følgende tillegg: Ved skader i andelseiers bolig der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, dekker andelseier selv forsikringens egenandel i den utstrekning skaden har rammet bygningsdeler som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter disse vedtekters pkt 5-1.

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 Meklenborg borettslag org nr 950446064 vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) 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.

(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

(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 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, sikringskap 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 oppstaking 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Ved skader i andelseiers bolig der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, dekker andelseier selv forsikringens egenandel i den utstrekning skaden har rammet bygningsdeler som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter disse vedtekters pkt 5-1.

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 én 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 av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange 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.

(3) 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.

B) Forslag fra styret om endring av Husordensreglenes pkt 2.

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som mener dagens husordensregler i forhold til fargevalg på markiser bør endres. Styret er enig i at det er behov for endringer på dette området, og mener videre at det bør være tillatt med vertikale striper på markisene. På denne bakgrunn fremsettes forslag om endring av Husordensreglenes pkt. 2

Forslag: Husordensreglenes pkt 2 endres til følgende:

Markiser må holdes i forsvarlig stand. Både ensfargede markiser og markiser med vertikale striper er tillatt. Farge og materialvalg må være i tråd med kutyme i borettslaget, og skal ikke avvike fra dette. Også lyse/beige markiser er tillatt. Ved tvil om fargevalg/type bør borettslagets styre kontaktes før bestilling/montering. Styret kan i tilfelle mislighold, pålegge utbedring eller fjerning for andelseiers regning.

C) Forslag fra Mona Skogtun vedr. skifting av markisedukerMarkiser

Meklenborg borettslags generalforsamling har vedtatt bestemte farger som kan benyttes på markiser i borettslagets leiligheter. Fargevalget synes ikke optimalt, da fargene ikke harmonerer med bygningene. Imidlertid er det mange som nå har skiftet markiseduk og som ikke har forholdt seg til de vedtatte fargevalg. I tillegg er det mange markiser som er bleket og/eller misfarget. Fasademessig er dette lite heldig.

Forslag:

Alle markiseduker skiftes ut i en farge som harmonerer med bygningene.

Kostnadene kan enten tas som selvkost, eller at borettslaget skifter markiseduk på samtlige leiligheter.

Styrets innstilling:

Styret ser den estetiske fordel av at alle markiser i borettslaget ser ensartede ut, men anser det som urimelig å pålegge alle med markise å skifte markiseduk. For en rekke beboere vil dette innebære at en relativt ny duk må skiftes ut med, derav nye kostnader. Da markisene er den enkelte andelseiers ansvar mener styret det blir feil å ta utskiftingen som en felleskostnad. I denne sammenheng skal det bemerkes at det fremdeles er en rekke leiligheter som ikke har markiser.

D) Forslag fra Guri Oppsahl vedr. farge på markiser/oppussing av inngangsdører til leilighetene**1. Markiser**

Kan generalforsamlingen stemme over om det også kan være tillatt med beige/offwhite markiser.

2. Oppussing av inngangsdører til leilighetene

Disse er gamle, og mange er fulle av riper og spor som ikke kan slipes bort pga tynn finer, og ved lakking med de tillatte lakker lar ikke sår og riper seg fjerne. Jeg har ikke forstått det slik at borettslaget har planer eller penger til å skifte ut dørene. Jeg ber derfor generalforsamlingen ta stilling til, hvis beboerne i hver oppgang er enige, om sparkling, pussing og maling av dørene, f.eks. i hvitt el.a.

I tillegg kan det f.eks monteres profillister utenpå, og utskifting til profilerte lister rundt dørene, og utskifting av gamle sprukne ringeklokker. Arbeidet kan utføres på dugnad eller at borettslaget bevilger en liten sum pr. dør, eller at beboerne betaler noen for å gjøre jobben. Dette vil være langt billigere enn å skifte dørene, samtidig som førsteintrykket av leilighetene vil øke betraktelig.

Styrets innstilling:

Når det gjelder forslaget pkt 1 vises det til styrets forslag under pkt B).

I forhold til forslaget pkt 2 er styret enig i at en rekke dører ser overflateslitt ut og har et behov for oppgradering. Dersom det skal gjennomføres oppgradering/oppussing av dørene bør dette imidlertid være et felles prosjekt slik at dørene i hver oppgang får nogenlunde samme utseende. Det foreslås på denne bakgrunn at styret får i oppgave å kartlegge vedlikeholdsbehovet på inngangsdørene, og at styret på denne bakgrunn utarbeider forslag til videre fremdrift; for eksempel maling, laminering, utskifting eller lignende.

E) Forslag fra Kjell Hødnebø, Andreas Løvvik og Sigmund Haave vedr. ominnredning av lokalet i Hovsetervn. 44C til 3-roms leilighet.

Ominnredning av lokalet i Hovsetervn. 44C til 3-roms leilighet

Styret anbefalte på generalforsamling 2 juni 2005 forslaget om å stille styrerom/kontorer i Hovseterveien 44C til disposisjon for utleie til barnehage. I ettertid har styret akseptert at lokalet i Hovseterveien 52 A er tilfredsstillende som erstatningslokale for den virksomhet som i dag foregår i Hovseterveien 44C. Det er nå opplyst at etablering av barnehage bortfaller.

På denne bakgrunn foreslår vi at lokalene i Hovseterveien 44C blir ominnredet til en 3-roms leilighet på tilsvarende måte som nåværende vaktmesterleiligheter, for deretter å bli solgt på det åpne marked. Tidligere ominnredninger kom på drøyt 400 000,- pr. leilighet. Hvis vi anslår at dette har økt til ca 500 000,- og at et salg av en nyinnredet leilighet vil kunne oppnå et sted mellom 1,8 og 2,1 mill. kroner, vil borettslaget få tilført omkring 1,5 mill kroner. Disse midlene kan anvendes til forbedringer, og dermed spare nær 4 000,- kroner som ellers måtte belastes hver av eierne. Og dette er midler for et lokale som borettslaget egentlig har sagt at de ikke har behov for. Før generalforsamlingen bør styret kunne legge frem en riktigere kostnadsanalyse enn ca. 500 000,- kroner for ominnredning.

Forslag

Lokalet i Hovsetervn 44C ominnredes til en 3-roms andelsleilighet , for deretter å selges på det åpne marked.

Signert Kjell Hødnebø, Andreas Løvvik og Sigmund Haave
Styrets innstilling:

Styret er negativt innstilt til salg av lokalet i Hovseterveien 44C. Lokalet benyttes i dag som kontorlokale for de ansatte og som styrerom. I forhold til borettslagets totale aktiva er verdien av lokalet begrenset, det er også usikkert hvilke omkostninger man står overfor ved ombygging til en tre-roms leilighet. Styret tviler på at en investering på kr 500 000 er tilstrekkelig da lokalet bl.a. mangler bad. Styret har ikke funnet det riktig å bruke tid og penger på å utrede kostnadene nærmere på bakgrunn av et privat forslag til generalforsamlingen.

Etter styrets oppfatning utgjør lokalene som står til disposisjon et viktigere aktivum sett fra et handlingsfrihetsperspektiv, enn de begrensede salgssummer. En frigjøring av begrensede midler ved salg vil etter styrets syn kun gi et kortsiktig utbytte, mens lokalene gir borettslaget handlingsfrihet for fremtiden.

F) Forslag fra Andreas Løvvik vedr. salg av hybelleilighet i Hovseterveien 52A

Forslag fra Andreas Løvvik – tillegg til ovenstående forslag

I tillegg til forslag om å innrede leilighet i 44C for deretter å selge den foreslår jeg at vi også vurderer spørsmålet om å selge hybelleilighet i Hovseterveien 52A. Derfor har jeg undersøkt hva OBOS Røa antar salgsverdiene vil bli.

Vurderingen er som følger:

Hovseterveien 44C	2.000.000
Hovseterveien 52A	1.100 000
<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>

Om kostnader ommønstret 44C	500.000	
Omkostninger nytt kontor	200.000	
	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>

Frigjort kapital anslagsvis	2.400.000
-----------------------------	-----------

Dette gir en fordel pr. andelseier på ca. kr. 6.000 + renter. Hvis pengene skulle lånes vil det bli ca. 8.000 til 9.000. Når vi tenker på at mange er nye og unge andelseiere kanskje har lån og andre ekstra omkostninger må det være en fordel å frigjøre kapital til vedlikehold og forbedringer. I tillegg vil to nye andelseiere årlig tilføre borettslaget husleieinntekter på til sammen 40.000 kr ut fra dagens husleienivå. Så vidt jeg kan se har vi i hvertfall to alternativ til nye kontorlokaler, nemlig det store lokalet i selskapslokalene i Hovseterveien 52A og et rom i underetasjen i Hovseterveien 46B. Dette spørsmål overlates til styret å finne den mest formålstjenlige løsning på.

Styrets innstilling:

Det vises til styrets innstilling under forslag D). De samme betraktninger gjør seg gjeldende her. Styret er negativt innstilt til salg av hybelleiligheten.

G) Forslag fra Carl Henning Damsgaard vedr. grilling med elektrisk grill på verandaen

Slik det er nå så er all grilling på verandaen forbudt. Argumentene for dette er brannfare, røyk- og matos.

Sett i forhold til brannfare så er jeg enig i at gass- og kullgrill skal unngås, men jeg kjøper ikke argumentet med at denne faren også skal gjelde for elektrisk grill.

Når det gjelder røyk- og matos så er det helt på det rene at kullgrill vil være til ulempe for omkring liggende naboer. Det samme gjelder kanskje til dels også for gassgrill, men jeg kjøper heller ikke her argumentet med at elektrisk grill skaper like stor ulempe som de to andre typene. Slik jeg ser det er plagene ved bruk av elektrisk grill så små at dette burde kunne aksepteres. Plagene, om det kan kalles det, begrenser seg kun til beskjeden matlukt og os.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om at grilling med elektrisk grill på verandaen blir tillatt!

Styrets innstilling:

Forslag om å tillate elektrisk grill var også oppe på fjorårets generalforsamling. Styret stilte seg da positiv til forslaget, mens generalforsamlingen forkastet dette under henvisning til at også elektrisk grill ville medføre sjenerende røyk/os. På denne bakgrunn vil styret forholde seg nøytrale til aktuelle forslag.

H) Forslag fra Hilde Blikrud vedr. lufting fra verandaene

Jeg ønsker å foreslå for Generalforsamlingen at kortvarig lufting av dyner, tepper og lignende over verandakanten gjøres tillatt. Dagens vedtekter forbyr å henge noe over verandaen, hvilket er upraktisk når man trenger å luften ting som for eksempel dyner. Av hygieniske grunner bør det være mulig å benytte verandaen til lufting, og hvis dette er forstyrrende for naboer kan man evt. begrense luftetiden til å gjelde for eksempel en time om formiddagen, og kun 10 minutter av gangen.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at kortvarig lufting neppe kan være et problem for andre andelseiere.

I) Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl vedr. dyrehold

Forslag om endring i husordensreglene for dyrehold

Vi foreslår at Meklenborg Borettslag opphever forbudet mot dyrehold, slik at de som ønsker å holde hund kan få lov til dette uten å bli plaget av utkastelse og dyre rettssaker. Det er få eller ingen problemer med dyrehold i våre naboborettslag, og det samme er vel å tro om Meklenborg, hvis forslaget skulle bli godkjent.

Styrets innstilling:

Forslaget har vært oppe på flere generalforsamlinger de siste årene og har hver gang blitt forkastet. Styret vil bemerke at vi hvert år mottar en rekke henvendelser både fra eksisterende beboere og potensielle kjøpere av leiligheter med spørsmål om hundehold. Det har også oppstått flere tvister mellom borettslaget og beboere grunnet forbudet mot dyrehold. For en rekke mennesker er anledningen til å holde hund et viktig velferdsmessig gode. Styret stiller seg for øvrig nøytrale til forslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Verv	Navn	Adresse	Tlf – E-mail
Styret Leder	Carl Henning Damsgaard	Hovsetervn 50 B	23 22 03 71 – 924 23 965 chdamsga@broadpark.no
	Anne Lise Arnesen	Hovsetervn 32A	22 14 11 21 950 59 905
	Arve E. Bergan	Hovsetervn 46A	928 61 359
	Linn Marie Schilling	Hovsetervn 50 B	21 92 70 10 922 91 107
	Bjørn Erik Seeberg	Hovsetervn 50A	22 49 16 08 913 25 534
1. vara	Stian Gjertsen	Hovsetervn 52A	934 20 709
2. vara	Ingvild Øverbakke	Hovsetervn 52A	92442109
3. vara	Mogens Jessen	Hovsetervn 32B	22 14 43 52
4. vara	Hilde Gry Leer- Salvesen	Hovsetervn 32B	21 94 88 00 416 04 677
Valgkomite	Inger Maie Aloy	Hovsetervn 48B	22 14 97 35 – 975 81 242 torlislerud@hotmail.com
	Terje Hofsmarken	Hovsetervn 32B	913 54 625 th@hofsmarken.no
	Gerd Eva Valøen	Hovsetervn 44B	22 14 94 52 – 900 78 833 geval@chello.no
	Turid Vrangesund	Hovsetervn 42 A	21 92 62 01 – 988 78 253 turid.vrangesund@oslo.kirken.no
	Jon Even Westby	Hovsetervn 54B	22 14 94 30 414 37 189

Oslo, 02.05.2006

I valgkomiteen for Meklenborg Borettslag

Gerd Eva Valøen /s/