

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2006

Ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap, avholdes torsdag 1 juni 2006, kl. 1900 på Etterstad videregående skole (Gml. Maskinistskolen) inngang Etterstadsletta 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

Behandling av regnskap for 2005 og disponering av overskudd.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye vedtekter se side 20 - 27
- B – I) Øvrige forslag se side 27 - 33

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 10.05. 2006

I styret for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Vegard Gilje/s/

Jan Melgårdsbakken/s/

Thomas Plettenberg/s/

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har selskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder :	Vegard Årøen	valgt 2005 for 2 år
Styremedlem:	Jan Melgårdsbakken	valgt 2005 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Plettenberg	valgt 2005 for 1 år
Varamedlem :	Tone Jonassen	valgt 2005 for 1 år
Varamedlem :	Charlotte Egeland	valgt 2005 for 1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Boligselskapets styre består av 0 kvinner og 3 menn. Styrets leder er Mann.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Selskapet har 1 ansatt som er mann.

Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning A.S.

Selskapets revisor er Ernst & Young A.S. Revisors honorar for siste regnskapsår er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning.

EIENDOMMEN

Selskapets består av 3 bygninger med tilsammen 196 leiligheter.

Selskapet er registrert med organisasjonsnummer 933200000.

Selskapets eiendom har gårdsnr. 135 bruksnr. 15 og er på 8.659,90 m2.

Adressen for selskapet er Arnljot Gellines vei 29, 31 og 33.

Boligsaksjeselskapet ligger i Oslo og har som hovedformål å gi aksjonærene boret til egen bolig i selskapet.

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

HMS

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

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert en røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Aksjonær skal sørge for vedlikehold av utstyret og påse at utstyret fungerer. Disse skal følge leiligheten ved salg.

SELSKAPETS LÅN

Selskapet har lån i OBOS. Se balansen og note i regnskapet.

ANTENNEANLEGG

Canal Digital Kabel TV AS, servicetelefon 800 30 111 er åpen kl. 08.00 - 23.00, lørdag/søndag 10.00 –22.00

TELENOR

Boligselskapet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning 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 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet en 3-års avtale med LOS for leveranse av el-kraft. Vårt selskap har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har inngått samarbeidsavtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje til rabatterte priser. Boligselskapet har i tillegg en avtale med Shell som gjør at Shell leverer den energiformen som til enhver tid er billigst.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i **Gjensidige Forsikring** og polisenummeret er **57381736**. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at boligselskapet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis boligselskapets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med vaktmester på tlf: 22 67 90 68 / mob: 92 26 67 41.

Hvis boligselskapets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Aksjeeierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av boligselskapets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene.

REHABILITERING

De større og mindre rehabiliteringsprosjekter og større anskaffelser er gjennomført i tidligere år:

1983

I fyrhuset ble en av kjelene skiftet ut.
Kulvertene for sentralvarme ble isolert, som et ledd i enøk tiltak.
Vinduene og balkongdører ble skiftet ut i 1983 til 1985.

1985

Nye elektrokjeler ble tatt i bruk.

1986

Traktoren ble anskaffet.

1987

På grunn av korrosjon ble ledning for sentralvarme mellom fyrhuset og blokk B og C byttet ut.

1988

Takene ble skiftet.

Heisene ble rehabilitert, slutført i 1989

1990.

Skifte av maskinene for kjølerommene startet, slutført i 1996.

1992

Den siste fyrkjelen ble skiftet ut. Systemet for temperaturkontroll blokk A byttet ut. Støttemur langs Arnljot Gellines vei og trapper opp til lekeplassen ved blokk B ble fullført i 1992

1993

Fordamper til fryseriet skiftet.

1995

Systemet for temperaturkontroll ble byttet ut i Blokk B og C. Slutført i 96
Ny gressklipper / snøfreser samt feiemaskin ble anskaffet.

1996

Tørketrommel i blokk C ble skiftet

Flaggstang ble satt opp

Rehabilitering startet i garasjene

1997

Betongrehabilitering av blokkene startet

1998

Vinduer / balkongdører i blokk B, som kan ses fra jernbanen, skiftet av NSB
Gardermobanen AS. Det er også lagt lydhimlinger i balkongtak i blokkene B og C også de som "ser" jernbanen.

Vi var da i det vesentligste ferdig med rehabilitering av blokkene.

Det ble skiftet sentrifuge i vaskeriet i blokk B

1999

Nye kortautomater i vaskeriene våren 1999

En gammel feil på ventilasjonsanlegget i blokk A (leilighetstype 1) ble rettet opp.

Den store vaskemaskinen i blokk A ble skiftet ut. Senere ble også sentrifugen skiftet ut samme sted.

Oljetanken ble skiftet ut. Reparasjonen ble i det alt vesentligst dekket av forsikringen.

Utearealet ble delvis ferdig satt i stand med belysning og opparbeidelse av sittegrupper. Muren langs garasjetaket ble gjenoppbygget. Forberedelse for installasjon av motorvarmere på inntil 60 plasser ble påbegynt.

2000

Arbeidet med nytt TV-antenneanlegg startet i årskiftet 2000-2001 og ble fullført i 2001.

2001

Den store vaskemaskinen i blokk B ble skiftet ut.

Heisereparasjon etter pålegg fra Heisekontrollen utført i 2001.

Oppgradering av sentralfyranlegget:.

Installasjon av overvåkningsutstyr, isolering av røropplegg i fyrhus og berederrom samt kjelevelgersentral.

Isolasjon av varmerør og ventiler startet opp i 2001.

Enøkmidler ble innvilget .

2002

Isoleringen av fyrkjelene ble slutført, og det ble inngått en 3 års avtale med Norske Shell AS om kontroll av fyringen.

Ved igangsettingen årsskiftet 2002 - 2003 var systemet fortsatt under utprøving og noen uheldige episoder oppstod. Det ble fyrte med for lav temperatur, noe som ble rettet på.

Det nye porttelefonanlegget ble montert og satt i drift.

Heisene ble slutført, og man gikk over til normalt vedlikehold.

Tørketrommel i blokk A ble skiftet.

Nye forsterkede inngangsdører i inngangspartiet ble montert.

Lekeplassen ble rehabilitert.

Innglassering av 36 balkonger ble fullført.

Ny vifte for badene i blokk B ble montert ved årsskiftet 2002 - 2003.

2003

I februar ble det inngått forliksavtale med Betonia om oppgjør for rehabiliteringsarbeidene.

Følgende ble fullført av gjenstående rehabiliteringsarbeider:

- rengjøring og maling av stiger
- flekkmaling av vindusrammer og balkongdører
- rehabilitering av plener og beplantning

Avfallskabinetter for papir og restavfall ble plassert utenfor hver blokk
Det ble støpt og asfaltert i forbindelse med utestasjoner for avfall
Det ble asfaltert i de garasjer hvor dette ikke var utført fra før

2004

Heisreparasjoner etter pålegg fra heiskontrollen ble igangsatt. På grunn av den langvarige streiken hos heismontørene, ble prosjektet utsatt, og arbeidene må fullføres i 2005.

Nytt porttelefonanlegg ble fullført ved at nye navnetavler, tilpasset ringetablåene, ble montert.

Nytt rekkverk langs adkomstvei til Bl. B ble innkjøpt og montert.
Fryseri er i perioden avviklet. Kjølerom avvikles ved første reparasjon. Fryseriet er demontert og fraktet bort.

Gressklipper, selvgående, for bratte skråninger er innkjøpt.

Garasjedører ble malt. Arbeidet ble delvis utført på dugnad av garasjeiere, og delvis betalt med kr. 500,- pr dør av de som ikke kunne male selv. Maling ble holdt av boligselskapet.

3 stk. ekstra kabinetter for papiravfall ble innkjøpt.

2005

Parkeringsplassen ble ferdig asfaltert.

Omgjort fryselager i nr. 33 til sykkelbod.

2006

Ny asfalt opp til blokk nr 29.

To nye 10kg vaskemaskiner og 1 sentrifuge innkjøp.

Oppussing av oppganger og skifte av inngangsdører inn til leilighetene.

Fremtidige prosjekter:

Oppussing av oppganger, samt inngangspartier må slutføres.

Utrede verdien av avtalen med Enreduce / Norske Shell. Denne avtalen har bindingstid ut fyringsåret 2007. Mange beboere har uttrykt misnøye med for kalde leiligheter og treg omstilling ved temperaturskifte.

Lekeplassen og samtlige utearealer bør utskiftes/oppgraderes til et tilfredsstillende nivå.

Utskiftning av stigeledninger/individuelle sikringsskap bør utredes. Her ligger muligheten for at hver leilighet skal kunne få en større effekt enn hva som i dag er mulig. Kapasitet på trafo må være en del av denne utredningen.

Utskiftning av rørøpplagg/individuelle bad bør utredes. Hensikten er å finne eventuelle fremtidige "kostnadsbomber" slik at en kan ta høyde for dette i god tid.

Utarbeide en "oppussingsmal" d.v.s. en oversikt over hva som kan gjøres, hvordan ting skal gjøres og hvilke regler som gjelder for den enkelte leilighet.

3. STYRETS ARBEID

I perioden har det blitt avholdt 13 ordinære styremøter, én -1- ekstraordinær generalforsamling, samt en stor mengde telefon- og epostkorrespondanse. I tillegg er det avholdt en rekke møter og befaringer med leverandører til selskapet, herunder Rentokil, Smart Security, Mal Consult, Thorsen Bygg m.v. Det er viktig å presisere at endel av disse møtene/berfaringene har gått på bekostning av styremedlemmenes ordinære arbeidstid. For å bedre informere beboerne ble totalt 5 nyhetsbrev laget og distribuert både elektronisk og pr. post.

Styrets intensjon har vært å bringe Nygårdkollen Boligaksjeselskap opp på et nivå man i 2006 kan forvente av et moderne boligselskap.

Styret satte raskt igang oppfølging av vedtak på Generalforsamlingen 2005. Det ble opprettet nettsider på <http://www.nkba.no> og tilhørende epost styret@nkba.no. Det kan nevnes at siden epost adressen ble opprettet er 568 henvendelser mottatt gjennom denne. Et hundretalls henvendelser er mottatt vha. ordinær post. I tillegg ble det innkjøpt en stk. pc, skjerm, scanner og fargeskriver for å bringe selskapet inn i det 21. århundret. Den eldre bærbare maskinen ble solgt og kopimaskinen kastet. Det ble innført **Elektronisk fakturabehandling** for å spare portokostnader og papiradministrasjon. Styret inngikk **Utvidet grunnpakke** avtale med Canal Digital for å gi samtlige beboere rimligere internett tilknytning. **Fryselageret** i nr 33 ble ryddet og omgjort til **sykkelbod**. Oppussing av **bomberommet** i nr 29 ble forsøkt gjennomført på dugnad, midler ble avsatt i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak, men ingen ønsket å stille. Ansvaret for **parkeringsplassene** ble overført styret og **lekeplassen** ble i samarbeid med *foreldregruppen* HMS-kontrollert - deretter midlertidig stengt. Videre ble det besluttet å slutføre asfaltering av **parkeringsplassen**, samt gang-/kjøreveien til nr 29. Velvillige beboere fikk godkjent støtte til å avholde **juletreffest**. Det er i perioden innkjøpt én ny søppelkasse/**avfallskabinett** pr. blokk for å bedre kapasiteten. Avtalen med **P-24** ble sagt opp og senere ble ny avtale med **Smart Security** tegnet. En rekke eldre saker fra tidligere styrer ble tatt hånd om, deriblant 7 saker vedrørende skade/oppussing av bad, 4 saker vedr. P-24, samt en rekke saker relatert til ytre- og indre vedlikehold. Sakene relatert til bad har innbefattet innleie av håndverkere, såvel som advokat og OBOS prosjekt. Det er ryddet store mengder skrot fra selskapets **fellesarealer**, og utført tettere oppfølging med Rentokil mhp. fjerning av **kakerlakker** og andre **skadedyr**. **Vaktmester** har fått ny **arbeidsinstruks** slik at det skal bli lettere både for han og beboerne å vite hvilken servicegrad man kan forvente. Til **vaskeriene** ble det bestilt opp to nye vaskemaskiner og én ny sentrifuge. Umiddelbart etter den ekstraordinære generalforsamlingen ble **oppussing av oppgangene** og **utskiftning av inngangsdørene** igangsatt. Dette arbeidet er i skrivende stund påbegynt og beregnes slutført i løpet av 2006.

4. NYE VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAP.

Ny borettslagslov trådte i kraft den 15.08.2005. For alle boligaksjeselskap gjelder den nye borettslagslovens kapittel 5 samt §§ 1-5, 4-2 og 13-5 som omhandler :

Kapittel 5 Borettslag, overlating av bruk, bruksrett, vedlikeholdsplikt, felleskostnader.

§ 1-5 Forbud mot diskriminering ved godkjenning av aksjonærer.

§ 4-2 Juridiske personer som stat, kommune m.fl. kan eie inntil 10% av aksjene.

§ 13-5 Mulighet for omdanning av selskapet til et borettslag.

Med bakgrunn i den nye lovens bestemmelser må boligaksjeselskapene endre sine vedtekter og bringe de i overensstemmelse med den nye loven innen 15.08.2006.

Den nye loven benytter en del nye begreper. De viktigste er :

<u>Ny lov</u>	<u>Tidligere lov</u>
• Felleskostnader	husleie
• Bruksoverlating	fremleie
• Salgspålegg	oppsigelse
• Tvangssalg	fravikelse/utkastelse
• Borettslag	leierett

De viktigste endringer i loven som har betydning for boligaksjeselskap og nødvendige vedtektsendringer er :

Juridiske eiere.

Laget kan vedtektsfeste å tillate juridiske eiere. Stat, kommune m.v har uansett rett til å eie aksjer som tilsvarer inntil 10% av antall leiligheter uten omsyn til selskapets vedtekter.

Vedlikeholdsreglene.

I forbindelse med at husleiekontrakten opphører må kontraktens bestemmelser om vedlikehold videreføres i boligaksjeselskapets nye vedtekter.

Pantesikkerhet.

Boligselskapet sikkerhet for ubetalte felleskostnader er gjennom den nye loven sikret med legalpant (lovbestemt pant) som er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Lovens legalpanterett er utsatt til det statlige rettsregisteret for borettslag er på plass.

I mellomtiden videreføres eksisterende avtalte panteretter som er fastsatt i husleiekontrakten.

Myndighetene har utsatt oppstart av det statlige registeret til 2. halvdel av 2006.

Bruksoverlating

I den nye loven er reglene om bruksoverlating endret blant annet slik at etter søknad og godkjenning fra styret kan aksjonæren overlate bruken for inntil 3 år.

Godkjenning for bruksoverlating utover 3 år er i hovedsak som tidligere etter søknad med særlig grunner.

5. REGNSKAPET FOR 2005

Årets resultat på kr 1 434 701,- som fremkommer i resultatregnskapet for 2005 foreslås overført annen egenkapital.

Driftsinntektene i 2005 var totalt kr 5 989 797,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Driftskostnadene i 2005 var totalt kr 4 437 746,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2005 på kr 428 254,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er lavere kostnader for energi/fyring og drift og vedlikehold.

- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 1 300 000,-, mens regnskapet viser kr 1 121 228,-.

- Energi ble budsjettet med kr 1 250 000,-, mens regnskapet viser kr 1 106 006,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2005 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.05 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

6. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2005:

Sparekonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,60 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

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. 41% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2005 til 2006. Bygningsindeksen øker imidlertid med 7,4 %. Denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og er felles for alle byggforsikringer i alle forsikringsselskapene. Videre blir momsøkningen på 1 % lagt til nå.

Borettslagets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 7,9 % og renovasjonsavgiften øker med 7%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

7. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2006

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2006. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2006.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for 2006.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000,- til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger og utskifting av dører inn til leilighetene.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr –1 395 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 10.05. 2006

I styret for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Vegard Gilje/s/

Jan Melgårdsbakken/s/

Thomas Plettenberg/s/



■ Statsautoriserte revisorer

Ernst & Young AS
Oslo Atrium
Postboks 20
NO-0051 Oslo

Medlemmer av Den norske Revisorforening

■ Foretaksregisteret:

NO 976 389 387 MVA
Tel. +47 24 00 24 00
Fax +47 24 00 24 01
www.ey.no

Til generalforsamlingen i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 1 434 701. Vi har også revidert opplysningene årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

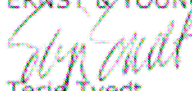
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig 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 selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. 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 selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatet ikke er underlagt revisjon.

Oslo, 11.mai 2006
ERNST & YOUNG AS


Terje Tvedt
statsautorisert revisor

■ Besøksadresse:
Oslo Atrium
Christian Frederiks plass 6
0154 Oslo

■ Arendal, Bergen, Bø, Drammen, Fosnavåg, Fredrikstad, Holmestrand, Horten, Hønefoss, Kongsberg, Kragerø, Kristiansand, Larvik, Levanger, Lillehammer, Moss, Måløy, Notodden, Oslo, Otta, Porsgrunn/Skien, Sandefjord, Sortland, Stavanger, Steinkjer, Tromsø, Trondheim, Tønsberg, Vikersund, Ålesund

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	5 928 348	5 946 357	5 957 000	5 912 000
ANDRE INNEKTER	3	61 449	53 820	50 000	40 000
SUM INNEKTER		5 989 797	6 000 177	6 007 000	5 952 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-491 511	-493 082	-500 000	-527 000
AVSKRIVNINGER	5	-66 928	-50 832	-63 000	0
REVISJONSHONORAR	6	-8 625	-8 308	-9 000	-9 000
STYREHONORAR	7	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
FORR.FØRERHON.		-210 418	-203 152	-209 000	-216 000
KONSULENTHON.	8	-28 488	-9 672	-50 000	-50 000
KONTINGENTER		-12 700	-3 895	-4 000	-12 000
DRIFT OG VEDL.HOLD	9	-1 121 228	-966 557	-1 300 000	-3 771 000
FORSIKRINGER		-420 828	-435 007	-421 000	-457 000
KOMMUNALE AVG.		-462 884	-475 853	-502 000	-504 000
ENERGI / FYRING	10	-1 106 006	-1 118 762	-1 250 000	-1 100 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	11	-408 130	-411 739	-458 000	-436 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-4 437 746	-4 276 858	-4 866 000	-7 232 000
DRIFTSRESULTAT:		1 552 051	1 723 319	1 141 000	-1 280 000
FINANSINN./KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	12	110 342	97 070	80 000	60 000
FINANSKOSTNADER	13	-188 000	-212 710	-181 000	-175 000
RES. FINANSINNT/KOST		-77 658	-115 640	-101 000	-115 000
EKSTRAORD. KOSTN.	14	-39 692	0	0	0
ÅRSRESULTAT		1 434 701	1 607 679	1 040 000	-1 395 000
OVERFØRINGER:					
REDUKSJON UDEKKET TAP		1 434 701	1 607 679		

BALANSE

		2005	2004
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	15	1 164 783	1 164 783
TOMT		432 344	432 344
TJENESTELIGHET		38 408	38 408
VARIGE DRIFTSMIDLER	16	196 292	263 220
GARANTIKONTO I OBOS		2 251 730	2 203 708
SUM ANLEGGSMIDLER		4 083 556	4 102 462
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER		25 053	55 175
KUNDEFORDRINGER		11 254	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER	17	1 500	0
DRIFTSKONTO I OBOS		289 262	830 082
SPAREKONTO I OBOS		3 843 049	2 684 470
SUM OMLØPSMIDLER		4 170 117	3 569 728
SUM EIENDELER		8 253 674	7 672 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
AKSJEKAPITAL	18	101 400	101 400
UDEKKET TAP		-1 458 964	-2 893 665
SUM EGENKAPITAL		-1 357 564	-2 792 265
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	19	6 800 000	7 600 000
BORETT SINNSKUDD		1 982 518	1 982 518
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	20	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 929 293	9 729 293
KORTSIKTIG GJELD			
		2005	2004
FORSKUDDSLIE		219 792	219 411
LEVERANDØRGJELD		350 164	425 366
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	21	35 356	39 638
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	22	76 633	50 746
SUM KORTSIKTIG GJELD		681 945	735 161
SUM EGENKAP. OG GJELD		8 253 674	7 672 189
PANTSTILLELSE	23	14 076 518	14 076 518
GARANTIANSVAR	24	1 793 387	2 203 708

OSLO, 31.12.2005

STYRET FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

VEGARD GILJE/s/

THOMAS PLETTENBERG/s/

JAN MELGÅRDSBAKKEN/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	21 894
Garasjeleie	77 280
Brensel	1 212 192
Felleskostnader	4 430 892
Trappevask	191 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 933 934

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 293
Garasjeleie	-4 293
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 928 348

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	53 180
Ref. maling garasjedører	4 000
Ref. glassrute	2 769
Salg av pc	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	61 449

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-337 295
Overtid	-28 508
Påløpne feriepenger	-52 273
Fri bolig	-4 749
Fri bolig, speilkonto	4 749
Arbeidsgiveravgift	-63 703
AFP - pensjon	-3 491
Yrkesskadeforsikring	-2 947
Arbeidsklær	-3 294
SUM PERSONALKOSTNADER	-491 511

Det har gjennomsnittlig vært 1 ansatt i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**AVSKRIVNINGER**

Avskrivning varige driftsmidler	-66 928
SUM AVSKRIVNINGER	-66 928

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 8 625 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 100 000

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 125
OBOS Prosjekt AS	-7 488
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
Lekeplasskontrollen	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	-28 488

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

AB Asfalt AS	-250 000
Arnstein Johansen Takstforum DA	-69 388
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-319 388

Drift/vedl.hold bygninger	-78 231
Drift/vedl.hold VVS	-47 819
Drift/vedl.hold elektro	-21 134
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-10 275
Drift/vedl.hold heisanlegg	-299 016
Kabel/Tv-anlegg	-262 081
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-18 656
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-38 897
Drift/vedl.hold fryseanlegg	-1 482
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-6 250
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 121 228

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-247 257
Olje	-586 510
Strøm oljefyr el.bereder	-174 013
Andre fyringskostnader	-98 226
SUM ENERGI / FYRING	-1 106 006

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 367
Skadedyrarb./soppkontroll	-74 507
Verktøy og redskaper	-689
Telefon-/kontormaskiner	-14 998
Driftsmateriell	-4 856
Lyspærer og sikringer	-13 472
Renhold ved firmaer	-212 114
Kontor- og datarekvisita	-3 102
Trykksaker	-7 653
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 500
Andre kontorkostnader	-5 558
Telefon/bredbånd	-9 567

Porto	-10 640
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 705
Vedlikehold biler/maskiner osv	-17 532
Bankgebyr	-2 643
Velferdskostnader	-9 227
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-408 130

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av garantikonto i OBOS	48 022
Renter av sparekonto i OBOS	58 579
Renter av driftskonto i OBOS	850
Renter av leierestanser	2 890
SUM FINANSINNTEKTER	110 342

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-187 940
OBOS, termingebyr lån	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-188 000

NOTE: 14**EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER**

Erstatning skade m.m	-39 692
SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	-39 692

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	9 345 405	
Avskrevet tidligere år	-8 986 597	358 808

REHABILITERING/VINDUSUTSKIFTNING

Kostpris	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	-2 196 163	805 975
SUM BYGNINGER		1 164 783

Tomten er kjøpt i 1956 Gnr.135/bnr.15

Boligbygg anses ikke å ha begrenset økonomisk levetid og er derfor ikke avskrevet

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr		
Tilgang 2004	10 238	
Avskrevet tidligere	-3 071	
Avskrevet/utrangert i år	-7 167	0
Traktor m/redskap		
Tilgang 1995	249 247	
Avskrevet tidligere	-249 246	1
Antenneanlegg		
Tilgang 2001	96 040	

Avskrevet tidligere	-38 416	
Avskrevet i år	-19 208	
		38 416
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-45 106	
Avskrevet i år	-22 553	
		157 875
Svensk tv 1974		
Tilgang 2001	30 000	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet/utrangert i år	-18 000	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		196 292

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Salg av pc	1 500
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 500

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 101 400 fordelt på 195 aksjer à kr. 520

Aksjonærene eier 1 aksje hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS FINANSDELING**

Renter 31.12.05: 2,45%, løpetid 15 år

Opprinnelig 1999	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 400 000	
Nedbetalt i år	800 000	
		-6 800 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-6 800 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Antenneinnskudd	-47 775
Garasjeinnskudd	-99 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-146 775

NOTE: 21**SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-22 236
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 120
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-35 356

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-52 273
Parkeringsleie, utfakturert 1.halvår 2006	-24 360
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-76 633

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 8 782 518

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. 2005 1 597 127
en bokført verdi på kr.: 1 597 127

NOTE: 24**GARANTIANSVAR**

Det er stillet en garanti ovenfor Betonia AS på Kr. 1.793.387,-.
Garantien står på sperret konto i OBOS.
Saldo inklusive renter utgjør pr. 31.12.05 Kr. 2.251.730,-.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Styrets forslag: revisors honorar aksepteres. Styrehonorar settes til 200.000 på bakgrunn av styrets arbeid (se punkt 3). Dette forslaget er ihht. andre boligselskap, der honoraret erfaringsmessig er størrelsesorden 1000,- pr. leilighet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Nye vedtekter

Forslag til nye vedtekter.

Ny borettslagslov trådte i kraft den 15.08.2005. For alle boligaksjeselskap gjelder den nye borettslagslovens kapittel 5 samt §§ 1-5, 4-2 og 13-5.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for selskapet som tar hensyn til lovendringene.

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.

Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde.

Det vises for øvrig til omtale om ny borettslagslov i årsmeldingen.

Det foreslås at styrets forslag til nye vedtekter vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer kan vedtas i en senere generalforsamling.

Vedtekter for Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 1. juni 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 101.400,- fordelt på 195 aksjer á kr 520,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

aksjeeieren er en juridisk person

aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Styrets anbefaling: vedtektene vedtas.

B) Forslag fra Kjell Martinsen, C62

På oppslag for parkering ved blokkene er det betydelig tvil om ordlyden synlig av og pålessing. Hvordan tilkjennegis at man er i en av og pålessingssituasjon?

Jeg tillater meg å komme med forslag til nytt skilt:

"Parkering tillates inntil 30 min, eventuelt utover dette ved synlig av- og pålessing."

Samtidig vil jeg påpeke at henvendelse skal skje direkte til parkeringsselskapet, noe som vanligvis er styrets ansvar. Det må jo være styret som bestemmer over egen eiendom.

Styrets forslag: ordlyden endres til "Parkering tillates inntil 20 minutter." Vaktmester kan utdele parkeringstillatelser ved spesielle anledninger. Klagehenvendelse direkte til parkeringsselskapet er første instans da de selv må få anledning til å ordne opp. Smart Security har egen klageavdeling, og det er også disse som sitter med eventuelle fotografiske bevis og lignende. Styret ønsker å opprettholde selskapet som første klageinstans (dette er praksis i så å si alle andre boligselskap), ved eventuelle tvister klager man naturligvis videre til styret.

C) Forslag fra Geir Haatveit B26

FORSLAG OM OPPGRADERING AV ELEKTRISK ANLEGG, ØKNING I KAPASITET I STIGELEDNINGER

Oppsummering

1. Det foreslås å oppgradere det elektriske anlegget i blokkene til en kapasitet som tilfredstiller dagens behov.
2. Styreleder anslo på ekstraordinær generalforsamling den 22. mars 2006 kostnadene for dette til mellom 7 og 9 millioner kroner.
3. Oppgraderingen foreslås finansiert med langsiktig pantelån nedbetalt gjennom husleien.
4. Som et eksempel vil prosjektet, i tilfelle av total kostnader på 9 millioner, og med en nedbetalingstid på 25 år og en gjennomsnittlig rente i låneperioden på 6 %, medføre en månedlig ekstrakostnad per leilighet på ca kr 225.

Bakgrunn

Dagens stigeledninger har ikke vært oppgradert siden oppføringen av blokkene for over 40 år siden. Den totale kapasiteten for hver enkelt blokk er underdimensjonert for dagens bruk, noe som umuliggjør økning av kapasitet inn til den enkelte leilighet.

Som eksempel har min leilighet (1-rom) i dag totalt én kurs på 10 A. Dette medfører at det ikke er mulig å benytte stekeovn og kokeplate samtidig eller bruke mikrobølgeovn samtidig som en elektrisk vifteovn er skrudd på uten at sikringen går.

I tillegg til å være et praktisk problem og irritasjonsmoment, er den dårlige kapasiteten på det elektriske anlegget en såpass vesentlig begrensning at det er grunn til å anta at det har betydning for leilighetens verdi.

Konsekvenser for den enkelte leilighet

Forslaget innebærer ikke oppgradering av det elektriske anlegget i hver enkelt leilighet, men innebærer at den enkelte beboer vil få muligheten til å oppgradere anlegget inn til leiligheten etter behov.

Eksempel på kostnader

Styreleder Vegard Gilje anslo på ekstraordinær generalforsamling den 22. mars 2006 kostnaden ved å oppgradere stigeledningene til mellom 7 og 9 millioner kroner. Det foreslås at oppgraderingen finansieres med langsiktig pantelån med nedbetalingstid lik forventet levetid på anlegget.

Med investeringsbeløp på kr 9 millioner, en antatt gjennomsnittlig rente på et annuitetslån med 6 %, og nedbetalingstid på 25 år, vil månedlig ekstrakostnad per leilighet utgjøre ca kr 280,-. [Forutsatt 210 leiligheter]

Rentedelen av lånet vil kunne trekkes fra på selvangivelsen for hver enkelt aksjeeier. Dette medfører at kostnaden per måned i nevnte eksempel i realiteten vil være kr. 225,-.

Forslag

Styret innhenter anbud på oppgradering av stigeledninger til moderne standard. Styret innhenter anbud på finansiering av investeringen. Styret velger deretter det økonomisk mest gunstige alternativet, og finansierer oppgraderingen med det gunstigste investeringsalternativet. Renter og avdrag på lånet nedbetales gjennom økning i husleien. Økningen fordeles likt mellom leilighetene i boligselskapet.

Styrets anbefaling: Styret gis fullmakt til å engasjere rådgivende Ingeniør Elektro til å utrede konsekvensene av forslaget da det er flere elementer rundt dette i tillegg til borettslagets interne ledningsnett. Eksempelvis forsyningsnett og kapasitet i trafo m.v. Sistnevnte er ikke boligselskapets eiendom.

D) Forslag fra Magne Hansen

Jeg foreslår at det skal åpnes for å bruke fellesvaskeri også på søndager. Det er stor rift om de aktuelle vasketidene ellers i uka, og med et åpent vaskeri på søndager vil det kunne hjelpe de trengende.

Hvis søndagsåpent vaskeri skulle sjenere beboerne ovenfor, kan forslaget eventuelt gjelde for bare A-blokka; der er det to etasjer mellom vaskeriet og leilighetene i første etg., og således ikke noe støyproblem.

Jeg vil derfor gjerne at det skal stemmes over:

1. Alle vaskeriene kan brukes på søndager eller
2. A-blokkas vaskeri kan brukes på søndager.

Håper forslaget tilfredsstiller kravene for å komme til votering.

Styrets anbefaling: søndag er eneste dag i uken hvor det ikke er tillatt å pusse opp – og således en stille dag. Styret foreslår at vi fortsetter med forbud mot bruk av vaskeriet på søndager.

E) Forslag fra Lars Vatnaland, C51

På den ekstraordinære generalforsamlingen i mars kom det frem at aksjelaget i et normalår går med et overskudd på 6-800.000 kroner. Videre kom det frem at aksjelagets sparekonto vil kunne dekke hele oppussingen og utskiftningen av dører.

På bakgrunn av dette ønsker jeg å fremme følgende forslag på generalforsamlingen:

"Husleien i aksjelaget justeres ned til et nivå der man i et normalår ikke akkumulerer kapital på sparekontoen."

Jeg har ikke tilgang til nøyaktige tall, men ut fra mine beregninger vil en totalreduksjon på 600.000 innebære litt under 250 kr lavere månedlig husleie per leilighet/hybel. Håper dere kan gjøre de nøyaktige beregningene, evt. gi meg de relevante tallene (antall boligheter og eksakt kapitalakkumulasjon i et normalår).

Motivasjonen for forslaget er at det er urimelig at dagens beboere skal spare penger til goder som fremtidens beboere skal nyte godt av. Jeg er selv nyinnflyttet, og betalte kun for en gammel dør og gamle, stygge oppganger. De som bodde her før meg sparte opp penger, mens det er jeg som får nyte godt av de nye dørene og oppussingen. Bra for meg, men likevel komplett urettferdig! Det rimelige er at man tar opp lån til slike formål, slik at de som nyter godt av for eksempel en oppussing, er de samme som betaler for den i form av gjeldsbetjening. Slik vi har det nå, har vi forskuddsbetaling for ukjente goder; en dårlig løsning.

Ved siden av at dagens ordning gjør at dagens beboere betaler for goder som fremtidens beboere skal nyte godt av, medfører den også at verdien på boligene blir lavere. Jo høyere husleien er, jo lavere salgssum, alt annet likt. (Denne størrelsen kan jeg godt forsøke å estimere, økonom som jeg er.) Videre trekkes ikke fellesformue inn i takstmannens beregninger, i hvert fall har ikke jeg sett det gjort i prospektene for leiligheter i vårt aksjelag. Dermed fører ikke spareiveren til en bedre takst, noe som, nok en gang, rammer dagens beboere.

Mange vil sikkert hevde at det er bra å spare penger i tilfelle noe uforutsett skulle skje. Her er jeg uenig, all den tid vi har velfungerende kapitalmarkeder og aksjelaget har en meget lav fellesgjeld. Ved uforutsette hendelser kan man derfor ta opp lån, noe som gir mer enn nok trygghet.

Jeg vil gjerne holde en innledning på generalforsamlingen om dette, og kan også skrive noe til innkallingen hvis det er ønskelig.

Styrets forslag: På bakgrunn av fremtidige og nåværende vedlikeholdsbehov frarådes dette på det sterkeste. De nevnte 600.000-800.000 er penger som ikke er disponible før på slutten av året. En økning i eksempelvis fyringsutgifter, ekstraordinært vedlikehold eller lignende vil raskt kunne bruke opp dette "overskuddet." De nevnte midlene utgjør kun 10% av selskapets samlede inntekter pr. år. Videre vil det forsiktig estimert være behov for en 20-30 millioner i vedlikehold de neste 5 år. Denne summen innebærer bl.a. *mulig* utskifting av stigeledninger og rørpropplegg m.v. Det er flere som har et mer langsiktig perspektiv enn kun noen få år i Nygårdkollen.

F) Forslag fra Dantcho Petkov, B112

Lekeplassen

På generalforsamlingen, mai 2005 ble det vedtatt at lekeplassen skulle pusses opp for inntil 50 000 kroner. Etter at kontroll var utført og mangler avdekket, har resultatet blitt en lekeplass som ingen kan bruke. Lekeapparatene er dekket av grønn presenning. Dette medfører at barna ikke kan leke her, i tillegg til at det er et sjenerende syn. En annen side av saken er den at de tauene som nå henger lett henslengt rundt presenningen kan utgjøre en stor risiko for barn som beveger seg alene på lekeplassen. Dette bør det gjøres noe med umiddelbart.

Hvis styret ikke ser seg i stand til å oppgradere lekeplassen til lovlig standard, bør et av følgende forslag gjennomføres:

1. Alle lekeapparater fjernes, og erstattes av nye og godkjente.
2. Om forslag 1 medfører for store kostnader, bør det settes opp skilt som klart uttrykker at lekeplassen ikke er godkjent og at lek der foregår på foresattes ansvar. Dagens løsning kan ikke godtas verken visuelt eller med hensyn til borettslagets barn.

Kommentar: vedtaket på generalforsamlingen ble fulgt opp med HMS kontroll (se *styrets arbeid*). Denne avdekket feil i så stor grad at 50.000 ikke vil være en dekkende

sum. Forslagsstiller har selv vært medlem av foreldrekomiteen og kjenner godt til dette faktum.

Styrets forslag: kostnad for ny godkjent lekeplass og oppgradering av uteområder (gangsti, lykter m.v) utredes. Budsjetteres med inntil 500.000 med forbehold om at garantifondet fra Betonia-oppgjøret utløses (se note 24 i regnskapet).

Styrets tilgjengelighet.

1. Styret har ikke sørget for at det er valgt tillitsvalgte i alle blokkene.
2. Det er ikke opplyst om telefonnummer hvor styremedlemmene kan nås.
3. Tilgjengelighet kun pr.mail.

Når problemer oppstår, må noen i styret kunne treffes på telefon.

Selv i dagens samfunn er det ikke alle beboere som har tilgang til mail.

Når leses i tilfelle de mailene som sendes til styreleder?

I enkelte tilfeller har man behov for å få kontakt med styret straks for å få løst et oppstått problem. Mailordningen hjelper ikke i disse tilfellene.

Det er i tillegg erfart at styreleder ikke har navneskilt på sin inngangsdør.
Dette vanskeliggjøre selvsagt kontakt.

I en annen tilfelle en av beboere har fått beskjed av en av de styremedlemmene at styreformann ønsker ikke kontakt med beboere på ettermiddag / kveld tid.

På dagstid er folk på jobb like som styret er på jobb. Da er det helt naturlig at slike kontakter finner sted sent på dagen.

Generalforsamlingen velger ikke et styre som skal gå i dekning, men et styre som stiller opp for sine velgere.

Forslag til avstemning: Borettslaget kjøper inn en mobil telefon. Nummeret oppgis som kontakt telefon i viktig / krise tilfeller. Styret lager en vakt ordning mellom seg for å besvare telefon henvendelsene.

Kommentar:

1. Det har ved en rekke anledninger forsøkt å få tillitsvalgte i blokkene. Ingen har ønsket å stille.
2. Det er opplyst telefonnummer til vaktmester og forretningsfører. Vaktmester kan håndtere alle hastehenvendelser. Styret har ingen kjennskap til saker som har oppstått der vaktmester ikke har kunnet løse dette.
3. Kravet om skriftlig henvendelse har med behovet for dokumentasjon, samt å unngå forglemmelser. I tillegg er det viktig å unngå muntlige misforståelser og avtaler. Dette har vært svært problematisk for tidligere styrer. Likeledes gjelder dette personlig kontakt. Videre har styret demonstrert langt raskere respons enn tidligere styrer – kun ved skriftlige henvendelser.

I tillegg rettes det en rekke henvendelser til styret som skal rettes til vaktmester, forretningsfører og lignende. Styreformann har ved ingen henvendelser uttrykt at han ikke ønsker kontakt med beboerne, men at denne kontakten skal være skriftlig. Styret har så langt det lar seg gjøre stilt opp for beboere og svart på alle henvendelser på en svært seriøs måte.

Styrets forslag: i "viktig/krisetilfeller" kan vaktmester kontaktes. Vaktmester vil ved behov videreformidle kontakt. Se ellers punkt 3 over.

G) Helge Veum, A84

Dagens ordensregler forbyr bruk av grill på balkongene (punkt 3).

Foreslår en oppmykning av dette ved å tillate bruk av mindre griller, og at dette begrenses til gass eller elektriske griller (alternativt bare elektriske griller).

Dette med mindre bruk av grill ikke kan tillates / tilrådes mht brannsikkerhet. I forhold til bruk av elektrisk grill bør ikke dette være et problem.

Bruken kan eventuelt begrenses tidsmessig slik at eventuell grilling avsluttes tidligere enn normal kveldsro.

Om temaet nylig (siste år) er behandlet og funnet uaktuelt trekkes forslaget.

Styrets forslag: det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter klokken 22:00.

H) Forslag fra Jens Risnæs, C122

Modernisering av ubenyttet takareal

I forbindelse med fjorårets generalforsamling ble det fremmet forslag om ny vurdering/avstemming av en tidligere behandlet sak. Dette gjaldt ekstra uteplass og takstue på takarealene utenfor de seks øverste leilighetene i blokkene (a111, a112, b121, b122, c121 og c122). Forslaget ble av forskjellige årsaker ikke behandlet på generalforsamlingen i 2005, men utsatt fordi man ønsket å innhente flere detaljerte opplysninger.

I innkallingspapirene fra 2005 påpekes det at forslaget opprinnelig var utarbeidet i forbindelse med utvendig rehabilitering av blokkene. Den gangen ble utbygging anbefalt både av styret og av arkitekt, i tillegg søknadsbehandlet, anbefalt og GODKJENT av daværende kommunale instanser.

Vurderingene som ble gjort forrige gang (av et samlet styre, byggekomiteen, arkitekten og kommunen) var enstemmig positiv. Arealet står dødt i dag, det er snart i behov av renovering (sluknedløp etc.) og det kan ikke benyttes av andre enn de som har vinduer ut mot arealet. Ikke minst er det i tiden med denne typen tiltak; så godt som samtlige bygge/rehabiliteringsprosjekter i Oslo i dag utnytter disse arealene til fulle.

Området kan altså pr. definisjon IKKE benyttes til andre formål, da de nevnte leilighetene har vindu ut mot arealet. Derfor kan taket aldri benyttes som felles-terrasse eller liknende i det hele tatt.

VERDIØKNING - FOR HELE BORETTSLAGET

Den foreslåtte løsningen representerer en inntektskilde ved salg av arealet i størrelsesorden 250-300.000. Og en slik modernisering vil ikke minst HØYNE DEN GENERELLE ANSEELSEN av blokkene og virke positivt inn ved vurdering også av andres leiligheter. Det innebærer også en mulighet for andre i boligselskapet som ønsker å "bytte seg opp" etc.

Teknisk sett er det kun fordeler med en slik løsning. Utbyggingen vil knapt være synlig fra bakkenivå (på avstand vil blokkene til gjengjeld se mye flottere ut enn de gjør i nåværende tilstand). Løsningen vil ikke forstyrre andre beboere og ikke kreve noe inngrep som må bekostes av selskapet. Tvert i mot, dette er alderstegne områder som i alle fall snart må rehabiliteres - til betydelig omkostninger.

Selve utførelsen vil ikke plage andre. Materialer og utstyr kan løftes opp ved hjelp av mobilkran. Dette har allerede vært gjort i forbindelse med totalrehabilitering av en av de nevnte leilighetene. Taket er allerede forberedt for en slik situasjon da gammelt trerekkverk ble fjernet og erstattet med nytt da fasadene ble rehabilitert.

Det er derfor logisk å anbefale Styret i Nygårdkollen Borettslag å ta opp denne saken på nytt, slik at de nødvendige tiltak kan treffes uten videre tap av tid.

Styrets forslag: til avstemning. Ved salg anbefales det at salgssum avgjøres av markedstakst og at de opprinnelige planene benyttes.

I) Forslag fra styret

Tidligere avløserleilighet

Gammel avløserleilighet for vaktmester legges ut for salg. Bakgrunnen er at selskapet ikke lenger benytter avløser når vaktmester ikke er tilgjengelig. I dag leies leiligheten ut til til kroner 8000,-. Ved salg av denne kan selskapets kapital økes med ca 1.300.000 - 1.500.000,-. Nåværende leietaker gis forkjøpsrett, i motsatt fall er kontraktsfestet oppsigelse tre -3- kalendermåneder.

Skifte av radiatorkraner:

Styret ønsker å skifte samtlige radiatorkraner, prismessig vil dette ligge på ca. 500.000. Nye kraner vil redusere dagens lekkasjeproblem, gi radiatorene frostsikring og øke komforten for hver enkelt beboer. I tillegg vil vi spare energikostnader og muligens motta ENØK støtte. Dette tiltaket forutsetter at pengene fra "Betonia-oppgjøret" (Note 24 i regnskapet) frigjøres.