

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2004.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **torsdag 2. juni kl. 18.30 i Hovseter skoles aula**

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

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme per andel. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag avholdes
torsdag 2. juni 2005 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 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A) Årsregnskapet for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Valgkomitehonorar

5. FORSLAG

- A) Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl om felling av grantrær mellom 44/38
- B) Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl vedr. ønske om planting av roser i bedet mellom 32/34/38.
- C) Forslag fra Andreas Godø om opprettelse av privat barnehage i fellesrommet.
- D) Forslag fra Andreas Godø vedr. tillatelse til gass/elektrisk grill på verandaen.
- E) Forslag fra Stian Gjertsen vedr. oppgradering av automatsikringer.
- F) Forslag fra Stian Gjertsen vedr. innkjøp og montering av FC-godkjent inngangsdør med sikkerhetslås.
- G) Forslag fra beboere om tillatelse til dyrehold.
- H) Forslag fra beboere om solavskjerming på soverom.
- I) Forslag fra Johannes Søfteland vedr. parkering.
Forslag er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 3 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, 14.04.2005

I styret for Meklenborg Borettslag

Thor Arne Ljøsterød /s/ Bjørn Erik Seeberg /s/ Anne M. Fjermeros /s/

Vibeke Wetten /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 forslagens behandling må samtidig fastsettes.

ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Thor Arne Ljøsterød	Hovseterveien 56 C
Nestleder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Styremedlem	Anne M. Fjermeros	Hovseterveien 42 A
Styremedlem	Morten Andreas Hansen	Hovseterveien 46 A
Styremedlem	Hilde Gry Leer-Salvesen	Hovseterveien 32 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Vibeke Wetten	Hovseterveien 34 A
Tor Kim Steinsland	Hovseterveien 42 B
Trude Hellebrekke	Hovseterveien 48 A
Kristin Sundby	Hovseterveien 48 B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Thor Arne Ljøsterød som delegert
Bjørn Erik Seeberg som vara

VALGKOMITÉEN

Odd Bratlie	Hovseterveien 54 B
Einar Johansen	Hovseterveien 32 A
Terje Hofsmarken	Hovseterveien 32 B
Kari Schau	Hovseterveien 32 B
Aja Jørgensen	Hovseterveien 56 B

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

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.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

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

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

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 vaktentral.

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 dekker, 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,-.

FRAMLEIE

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er per 01.01.2005 registrert to framleide andelsleiligheter i borettslaget.

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.

TEORETISK LEIE

Borettslaget har avtale om teoretisk leie. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

Selskapet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for beboerne.

Rabattene er som følger:

- 20 % rabatt på trafikk til andre fasttelefoner, til mobiltelefoner og til utland. (25 % rabatt hvis kunden ringer for mer enn kr 333,33 pr mnd).
- Fri bruk hver lørdag (kunden betaler kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

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

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

RABATTAVTALE MED UPC

Borettslaget har også inngått rabattavtale med UPC på telefoni. Rabattavtalen gjelder automatisk for alle beboere som har telefoni fra UPC og telefonnummer som starter med '219' (de som har telefonnummer som starter med '22' må bytte nummer for å få rabatten). Avtalen gjelder til august 2004, og løper videre etter det dersom 30% av beboerne har telefoni fra UPC.

Rabattavtalen gir:

- 10% rabatt på abonnementsavgift
- 10% rabatt på samtaleavgift for månedsbruk opp til kr 333,-
- 25% rabatt på samtaleavgift for månedsbruk fra kr 334,- - kr 500,-
- 35% rabatt på samtaleavgift over kr 501 per måned.

Rabatt på samtaleavgift gis for alle innenlandssamtaler (til geografiske nummer) og mobiltelefonsamtaler i Norge (til alle mobiloperatører).

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund om leveranse av strøm til borettslagets fellesanlegg (gjelder ikke strøm til oljefyr/el-kjele). Avtalen er en videreføring av avtalen om kraftforvaltning og gjelder for perioden 01.10.2004 – 30.09.2005. Kraftforvaltning fra Hafslund fanger opp bevegelsene i kraftmarkedet, fordi selskapets handelsavdeling utfører en aktiv forvaltning fra dag til dag. Det handles kontinuerlig for å sikre pris og redusere risikoen. I tillegg inneholder avtalen en prisgaranti som fører til at prisen på kraft ikke vil overstige avtalt maksimumspris. Avtalen er fleksibel, slik at den kan omgjøres til en fastpriskontrakt dersom markedet skulle tilsi det.

Budsjettprisen:	34,70 kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris):	40,90 kWh (inkl. gjeldende avgifter)

OBOS har også inngått avtale med Elkem og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalen gjelder frem til 31.12.2005. Rabatten kommet i tillegg til resultatet av kraftforvaltningsavtalen.

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 trappeoppganger
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

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 også i 2004 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

Borettslaget har byttet forsikringsselskap for bygningsforsikringen fra 1. januar 2005. Vi er nå forsikret hos KLP Skadeforsikring med polisenummer 30175. Alle bygningssskader som dekkes av vår forsikring meldes til styrekontoret v/ daglig leder som kontakter takstmann og forsikringsselskap.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jamfør husleiekontraktens definisjon. 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.

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, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på www.obos.no Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

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

Det er avholdt 16 styremøter og behandlet 137 saker i 2004.

Styrets 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. Styret har gjennom året holdt en rekke styremøter, 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 noe av styrets arbeid.

Etter generalforsamlingsvedtak våren 2004 har styret arbeidet videre med prosjekt verandadører og vegger. Arbeidet har vært omfattende, og i tillegg til det arbeid som er nedlagt av styret ble det etablert en egen prosjektkomité som har hatt særlig fokus på gjennomføring og fremdrift frem mot en ekstraordinær generalforsamling våren 2005. Arbeidet har i innledningsfasen bestått av prisinnhenting og vurdering av alternative aktører for bistand til den faglige biten av prosjektet. Valget falt på Multiconsult som har bistått styret i forhold til å kalkulere og estimere prosjektkostnader og videre fremdrift. Det har vært sterk fokus på kostnadssiden for å kunne presentere både gode, varige løsninger med et fornuftig kostnadsbilde.

Grunnet korrosjonsskader i flere av garasjeanleggene har styret iverksatt forberedende arbeider for en nærmere prosjektering av et utbedringsprosjekt. Dette arbeidet har til en viss grad vært søkt samkjørt med verandaprojektet. Kostnadsrammene for dette prosjektet er ikke endelig klarlagt, men vil sannsynligvis ligge på ca 8 millioner kroner. Dersom fremdrift går etter planen vil arbeidene igangsettes i løpet av kommende periode.

Den ene av borettslagets vaktmestere, Per Olav Husum, sa frivillig opp sin stilling fra 1.3.05. I samarbeid med daglig leder og et rekrutteringsfirma ble det våren 2005 gjennomført en ansettelsesprosess der en rekke kandidater ble vurdert og intervjuet. Styrets valg falt på Hamid Sajjadi, og styret benytter anledningen til å ønske ham velkommen til borettslaget. Hamid vil arbeide sammen med våre øvrige ansatte for å holde borettslagets bygningsmasse og fellesområder i orden.

Styret har i løpet av det siste året behandlet en rekke saker vedrørende hundehold. Både søknader fra beboere som ønsker å anskaffe hund og fra hundeeiere som søker om godkjenning etter anskaffelse. Vi har også behandlet saker der beboere har gått til anskaffelse av hund også etter et avslag fra styret. Forslag om å godkjenne dyrehold i borettslaget var senest oppe på fjorårets generalforsamling der vedtaket ble at forbudet skulle opprettholdes. Styret har på generalforsamlingens instruks håndhevet gjeldende vedtak, med de modifikasjoner som følger av husleieloven. Dette har ført til flere konflikter med beboere. I denne forbindelse vil styret meddele at styret er forpliktet til å

forholde seg til gjeldende generalforsamlingsvedtak og kun har anledning til å dispensere fra forbudet i de tilfeller der loven åpner for dette.

Siden byggene våre var nye har det vært gjort enkelte endringer og modifikasjoner på ventilasjonsanlegget vårt – ikke alle med like stort hell. Ventilasjonsanlegget er viktig for et godt inn klima i leilighetene, og styret vil nok en gang benytte anledningen til å påpeke at det er viktig med åpne ventiler for en sunn luftsirkulasjon i leilighetene, og for å forhindre at det enkelte steder presses inn luft fra kjellere og garasjeanlegg. Styret arbeider videre med en analyse av ventilasjonssystemet for å finne frem til mer optimale løsninger både for inn klima og av hensyn til brannsikkerhet.

Etter at styret ved flere anledninger hadde diskutert behovet og mulighetene for å lage en grillplass, og grunnet innspill fra beboerne, tok styret tidlig sommer 2004 initiativet til etablering av felles grillplass. Den offisielle innvielsen av plassen som består av både sittegrupper og støpt utegrill, ble lagt til St. Hansaften. Dette viste seg å være en stor suksess, med svært godt oppmøte. Vi oppfordrer alle beboere som ønsker å møtes for å grille med venner og familie til å benytte seg av plassen. Styret håper videre at det kan innføres en tradisjon med grillfest på St. Hansaften også i fremtiden, og vil også i 2005 ta initiativ til samling rundt grillplassen.

Meklenborg Borettslag har tidligere hatt en intern vaktordning der borettslages ansatte har vært tilgjengelige for utrykning ved akutte skader og spesielle behov utenom ordinær arbeidstid. Denne ordningen var svært dyr for borettslaget i form av tapt arbeidstid da de ansatte ble kompensert for vaktene ved avspasering. I realiteten innebar gjeldende vaktordning at nærmere et 80% årsverk gikk bort. Videre viste det seg at behovet var relativt lite med få utrykninger i året. På denne bakgrunn besluttet styret å endre den gjeldende avtale med de ansatte slik at beredskapsvakt utenfor normal arbeidstid ble håndtert eksternt. Borettslaget har inngått avtale om beredskapsvakt med ISS Vaktmesterkompaniet som har døgnåpen vaktsentral. Ved skader eller andre hendelser der det er behov for akutt bistand fra Borettslaget utenom ordinær arbeidstid, skal vaktsentralen kontaktes. Frigjøringen av de ansattes arbeidskraft vil forhåpentligvis komme oss alle til gode ved at de ansatte får bedre tid til å utføre de oppgaver som til enhver tid skal håndteres for å være å jour med løpende vedlikehold m.v.

Etter mange år med stigende forsikringspremier er styret stolte av at vi høsten 2004 inngikk ny forsikringsavtale som medfører en redusert premie, bedre dekning og lavere egenandel. De nærmere tall fremkommer av budsjettet. Det er ikke lenger OBOS forsikringsavdeling som håndterer skadesakene på vegne av borettslaget og skader skal derfor meldes vårt nye selskap KLP gjennom daglig leder.

Det har i flere år vært arbeidet med forskjellige løsninger for å kunne tilby nye garasjeåpnere. Det systemet vi tidligere hadde var gått ut av produksjon og utfordringen var å finne en leverandør som kunne levere et system tilpasset vårt eksisterende utstyr. I denne forbindelse ble også alternative løsninger for adgangskontroll vurdert. Av kostnadmessige hensyn falt valget på den løsning

som vi nå har fått, som i realiteten ikke innebærer noen endring fra tidligere. Svært mange beboere har bestilt og fått utdelt garasjeåpnere. Nye åpnere kan bestilles hos daglig leder.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004

RESULTAT

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 83.831,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 425.309,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Inntektene var i 2004 kr 9.906.300,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Husbanken, tilbakebetaling fra Hovseter Vel og utleie av lokaler.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2004 totalt kr 7.172.520,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

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

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. Løsning sikrer effektivisering 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 en drifts-oversikt, 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 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning i verken i renovasjons- eller feieavgiften.

LÅN

Borettslaget har ikke lån.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeks gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk ned med ca. 10 %.

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. 41 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Hafslund, kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til rabattert pris på strøm til husholdninger.

For ytterligere informasjon kontakt Hafslund Kundesenter på telefon 815 44 660 eller internett www.hafslund.no/strom

9. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet forventet økning i de disponible midler på kr 2.329.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 14.04.2005

I styret for Meklenborg Borettslag

Thor Arne Ljøsterød /s/ Bjørn Erik Seeberg /s/ Anne M. Fjermeros /s/

Vibeke Wetten /s/

Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Meklenborg Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 425 309. 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. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk 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 regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførers 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 uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- 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, 14. april 2005

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

**MEKLENBORG BORETTSLAG
DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNTEKTER:					
LEIEINNTEKTER	1	9 741 759	9 695 227	9 736 000	9 737 000
RENTEINNTEKTER	2	11 372	49 650	20 000	10 000
INNTEKTER P-PLASSER		21 960	0	0	38 000
ANDRE INNTEKTER	3	131 208	108 647	130 000	100 000
SUM INNTEKTER		9 906 300	9 853 523	9 886 000	9 885 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT		-71 750	-71 750	-72 000	-82 000
REVISJONSHONORAR		-9 640	-9 526	-10 000	-10 000
STYREHONORAR		-348 000	-348 000	-348 000	-360 000
VALGKOMITEHONORAR		-25 000	-5 000	-5 000	-30 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-170 652	-170 652	-171 000	-171 000
KONSULENTHONORAR	4	-15 186	-113 468	-130 000	-130 000
PERSONALUTGIFTER	5	-1 257 222	-1 393 035	-1 350 000	-1 350 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-1 710 767	-2 034 323	-2 100 000	-2 000 000
RENTEUTGIFTER	7	-73 881	-291 832	-61 000	-3 000
FORSIKRINGER		-776 433	-698 512	-769 000	-702 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-944 150	-834 237	-952 000	-1 068 000
ENERGI	8	-1 128 607	-721 358	-1 000 000	-950 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-641 232	-744 556	-753 000	-700 000
SUM UTGIFTER		-7 172 520	-7 436 248	-7 721 000	-7 556 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN OG UTBETALINGER					
		2 733 780	2 417 275	2 165 000	2 329 000
FINANSIELLE INN OG UTBETALINGER					
NEDBETALT LÅN		-2 817 611	-3 073 756	-2 583 000	0
ØKNING ANNEN LANGSIKTIG GJELD		0	3 000	0	0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		-83 831	-653 481	-418 000	2 329 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		509 140	1 162 621	509 440	425 309
ÅRETS BEVEGELSE		-83 831	-653 481	-418 000	2 329 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12		425 309	509 140	91 140	2 754 309

**MEKLENBORG BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

		2004	2003
OMLØPSMIDLER:			
DRIFTSKONTO I OBOS		468 041	220 955
SPAREKONTO I OBOS		310 716	915 300
KUNDEFORDRINGER		0	3 106
KORTSIKTIGE FORDRINGER	10	11 419	13 000
SUM OMLØPSMIDLER		790 175	1 152 360
KORTSIKTIG GJELD:			
LEVERANDØRGJELD		-147 291	-190 895
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	11	-200 046	-168 700
PÅLØPNE RENTER		0	-8 325
PÅLØPNE AVDRAG		0	-256 146
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	12	-17 530	-19 155
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-364 867	-643 221
DISPONIBLE MIDLER		425 309	509 140
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:			
BYGNINGER	13	45 640 500	45 640 500
TOMT		1 944 287	1 944 287
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	632 626	632 626
SUM ANLEGGSMIDLER		48 217 413	48 217 413
LANGSIKTIG GJELD:			
PANTEGJELD	15	0	-2 817 611
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	16	-3 000	-3 000
BORETT SINNSKUDD	17	-10 614 000	-10 614 000
ANDELSKAPITAL 410 * 100		-41 000	-41 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		-10 658 000	-13 475 611
PANTSTILLELSE	18	33 034 800	33 034 800
GARANTIANSVAR	19	0	0

OSLO, 31.12.2004
STYRET FOR MEKLENBORG BORETTSLAG

THOR ARNE HASLE LJØSTERØD /s/ BJØRN ERIK SEEBERG /s/ HILDE GRY LEER-SALVESEN /s/

VIBEKE WETTEN /s/ ANNE MARGRETE FJERMEROS /s/

OBOS

MARTIN MÆLAND /s/
ADM. DIR

EGIL J. HAVRE /s/
REGNSKAPSSJEF

NOTE: 1**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	8 955 876
Parkeringsleie	7 800
Garasjeleie	692 160
Lokaler	28 564
Utleieboder	36 556
Framleietillegg	35 712
SUM TEORETISK LEIE	9 756 668

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Parkeringsleie	-3 600
Garasjeleie	-200
Lokaler	-6 732
Utleieboder	-4 377
SUM LEIEINNTEKTER	9 741 759

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	10 715
Renter av driftskonto i OBOS	564
Andre renteinntekter	94
SUM RENTEINNTEKTER	11 372

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kreditnota Flow	5 520
Tilbakebetaling fra Hovseter Vel	11 511
Tilskudd Husbanken	71 424
Diverse	42 754
SUM ANDRE INNTEKTER	131 208

NOTE: 4**KONSULENTTJENESTER**

OBOS Forvaltning	-10 350
Multiconsult	-4 836
SUM KONSULENTTJENESTER	-15 186

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-778 381
Overtid	-110 702
Påløpne feriepenger	-106 690
Fri bolig	-131 292
Fri bolig, speilkonto	131 292
Arbeidsgiveravgift	-225 962
Pensjonskostnader	-4 122
AFP - pensjon	-8 430
Yrkesskadeforsikring	-6 420
Kantinekostnader	-4 526
Personalopplæring, kurs	-2 500
Bedriftshelsetjeneste	-4 686
Arbeidsklær	-4 803
SUM PERSONALUTGIFTER	-1 257 222

NOTE: 6**STØRRE BYGNM. DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utbedring vannskade	-66 338
Utbedring heis	-129 462
Verandaer	-186 605
Snøsmelting	-51 776
Grillplass og blomster	-62 231
Brannvern – 10-årskontroll	-96 615
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-593 027

Drift/vedl. hold bygninger	-202 430
Drift/vedl. hold VVS	-145 909
Drift/vedl. hold elektro	-32 450
Drift /vedl. hold utvendig anlegg	-96 130
Drift/vedl. hold heisanlegg	-94 134
Kabel/Tv-anlegg	-307 281
Drift/vedl. hold ventilasjonsanlegg	-92 851
Drift/vedl. hold parkeringsanlegg	-118 649
Drift/vedl. hold garasjeanlegg	-3 489
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 891
Egenandel forsikring	-17 000
Kostnader dugnader	-527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 710 767

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

OBOS	-56 314
Renter leverandørgjeld	-7 166
Renter OBOS kassakreditt	-6 520
Andre rentekostnader	-3 881
SUM RENTEUTGIFTER	-73 881

NOTE: 8**ENERGI**

Elektrisk energi	-1 128 607
SUM ENERGI	-1 128 607

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-5 709
Container	-52 879
Diverse leiekostnader	-8 856
Verktøy og redskaper	-5 846
Kontor og datarekvisita	-15 517
Driftsmateriell	-24 991
Lyspærer og sikringer	-15 495
Renhold ved firmaer	-327 021
Hjemmesider	-4 762
Kontorrekvisita	-15 428
Kopieringsmaterieill	-15 178
Trykksaker	-224
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-521
Møter, kurs, oppdateringer	-13 405
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 667
Telefon/bredbånd	-38 684
Porto	-18 011
Drivstoff biler, maskiner	-6 658
Vedlikehold biler/maskiner	-27 066
Forsikringer, avgifter biler	-400
Bilgodtgjørelse	-2 383
Reisekostnader	-2 824
Bank og kortgebyr	-5 078
Velferdskostnader	-32 627
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-641 232

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	11 419
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 419

NOTE: 11**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrek	-51 685
Skyldig arbeidsgiveravgift	-41 672
Skyldige feriepenger	-106 688
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-200 046

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin Tilgang 1996	120 000	120 000
Gravemaskin Tilgang 1996	20 873	20 873
Gressklipper nr. 3 Tilgang 2002	39 000	39 000
Kopieringsmaskin Tilgang 1999	19 619	19 619
Traktor m/utstyr Tilgang 1995	406 655	406 655
Kabel t.v. anlegg Tilgang 1997	26 479	26 479
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		632 626

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 3 år Opprinnelig 2002	-7 684 392	
Nedbetalt tidligere	4 866 781	
Nedbetalt i år	2 817 611	
		0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 000

NOTE: 17**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: 18**PANTSTILLELSE**

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004 en bokført verdi på: 47 584 787

LEILIGHETSNOTE

Ant.leil	Oppr.innsk.	Leie pr.mnd	Oppr.kostp	Tomt	Disp.mid.
12	19 400	1 389	85 611	3 647	798
14	19 400	1 421	87 584	3 731	816
1	21 400	1 489	83 762	3 568	781
23	21 400	1 509	83 762	3 568	781
1	21 400	1 523	85 858	3 658	800
81	21 400	1 543	85 858	3 658	800
1	21 400	1 615	90 296	3 847	841
1	21 400	1 653	92 638	3 946	863
10	23 400	1 609	89 926	3 831	838
1	26 400	1 900	107 862	4 595	1 005
1	26 400	1 939	110 266	4 697	1 028
2	26 400	2 015	116 183	4 949	1 083
23	26 400	2 035	116 183	4 949	1 083
5	26 400	2 048	118 216	5 036	1 102
89	26 400	2 068	118 216	5 036	1 102
29	26 400	2 105	120 497	5 133	1 123
2	30 900	2 283	132 701	5 653	1 237
81	30 900	2 303	132 701	5 653	1 237
29	30 900	2 335	134 673	5 737	1 255
4	35 900	2 604	151 253	6 443	1 409
410	10 614 000	797 873	45 640 500	1 944 287	425 309

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

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

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

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

A. Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl

På lekeplassen mellom 32, 38 og 44 er det 3 grantrær som i årenes løp har vokst seg rimelig store. Dette innebærer både begrensning av lysinnslipp til leilighetene, og undervegetasjonens vekst. Vi ønsker derfor at disse granene bør fjernes. Det bør ikke være slik at enkelte vekster får vokse uhindret og vilt på vårt område, da den øvrige vegetasjon blir trimmet regelmessig. Vi vet at det er flere familier som ønsker disse trærne fjernet, og ber styret ta tak i dette.

Styrets innstilling:

Trærne på lekeplassen hindrer støy og er ikke så store at de er skjemmende for omgivelsene.

For øvrig mener styret at i et borettslag med over 400 leiligheter vil det til enhver tid være en rekke forskjellige ønsker fra beboerne, og det må derfor være styret i samråd med de ansatte som har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet i henhold til grøntarealplanen. Styret stiller seg negativt til at denne type vedlikehold skal fastsettes av generalforsamlingen.

Forlag til vedtak: Forslaget avvises

B. Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl

I tillegg til dette ønsker vi at det store bedet på plassen mellom 32,34 og 38, blir beplantet med roser i forskjellige farger. Roser er vakre å se på og kan samtidig holde barna vekk fra bedet, som i dag brukes til å leke i. Slik det ser ut i dag kan vi ikke være bekjent av i vårt borettslag som ellers er pent og ryddig.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at i et borettslag med over 400 leiligheter vil det til enhver tid være en rekke forskjellige ønsker fra beboerne, og det må derfor være styret i samråd med de ansatte som har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet i henhold til grøntarealplanen. Styret stiller seg negativt til at denne type vedlikehold skal fastsettes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

C. Forslag fra Andreas Godø & Merete Rørvik Nilsen

Barnehage

Det er eit stort problem å få barnehageplass, særlig for små barn. Det ser ikkje ut til at problemet blir mindre. I 2004 blei det født adskillig fleire barn i bydelen enn normalt (115 mot 85). Det trengs fleire plassar; og eit så stort borettslag som Meklenborg burde kunne gjere sitt for å hjelpe på problemet.

Det foreslås at det etableres barnehage i borettslaget, i lokala i 44C som i dag benyttast til styrerom.

Fordelane for Meklenborg er opplagte: Det er ein stor tjeneste ovanfor dei som får plass og det vil gjere borettslaget endå meir attraktivt.

Styrets innstilling:

Styret er positivt innstilt til tiltak som gjør situasjonen lettere for borettslagets beboere, og som gjør Meklenborg Borettslag mer attraktivt. Barnehage i borettslaget vil bedre bomiljø og gjøre at verdien på leilighetene øker. Det er en forutsetning at barnehage i borettslaget ikke innebærer kostnader for Meklenborg Borettslag ut over subsidiert leie av lokaler.

Forslag til vedtak: Styret stiller lokaler og utearealer til disposisjon for privat andelsbarnehage. Det er en forutsetning at barn i borettslaget gis fortrinnsrett til plassene.

D. Forslag fra Andreas Godø & Merete Rørvik Nilsen

Grilling på verandaen

Slik det er no er all grilling på verandaen forbudt. Det er ikkje nødvendig, og eg foreslår å endre på det. Kullgrill kan sjølvsagt vere plagsomt og det bør ein unngå. Men gass- og elektrisk grill kjem ikkje naboane til å merke i det heile tatt. I alle fall ikkje meir enn matlaging med opent vindu gjer. Det er mulig - men ikkje sikkert - at det kan vere branntekniske innvendinger mot gassgrill, men mot elektrisk grill fins det i alle fall ingen fornuftige argument.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at røyk og os til overliggende leiligheter må forhindres, og er ikke overbevist om at gassgrill ikke vil medføre ulempe for naboer. Plagene ved bruk av elektrisk grill antas imidlertid så små at dette bør kunne aksepteres.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes pkt. 2 endres slik at grilling med elektrisk grill tillates.

E. og F. Forslag fra Stian Gjertsen

Til Generalforsamlingen ønsker jeg å få komme med to forslag til sak der jeg foreslår at styret innhenter tilbud på vegne av beboerne. Tilbudet skal gjøres tilgjengelig for alle andelshavere i borettslaget og er ment fra min side som frivillig og må bekostes av beboerne selv. Dette kan dersom styret mener det selvfølgelig endres på.

Tanken er at med de samarbeidspartnere OBOS har og det antallet leiligheter det her kan være snakk, så vil prisen selvfølgelig kunne bli meget bra. Prisen kan gis per enhet eller etter en differensiering etter hvor mange boenheter som benytter seg av tilbudet. Jo flere jo billigere.

(E) Oppgradering til automatsikringer i sikringsskap tilhørende leilighetene

Begrunnelse; Dagens beboere både eier flere el-produkter og forbruker mer strøm enn det ble gjort da blokkene ble bygd. Derfor vil belastningen på det elektriske anlegget også være store. En overgang til automatsikringer med montert jordfeilbryter vil øke brannsikkerheten i borettslaget samt gjøre det enklere, for beboerne dersom sikringen skulle ryke.

(F) Kjøp inkludert montering av FG-godkjent inngangsdør med sikkerhetslås.

Begrunnelse; Flere av leilighetene i borettslaget har ytterdører som har sett bedre dager. I forhold til dagens sikkerhetsnorm fra forsikringsselskapene tilfredsstillende vel neppe alle dørene denne normen. Dette sett både med tanke på muligheten for innbrudd og brannsikkerhet. I Majorstua politistasjons krets. som vi tilhører, har statistikken for innbrudd i leilighet gått opp de senere år og økningen har fortsatt etter nyttår. Dette kan bekreftes av kriminalanalytiker Trond K. Simensen ved Majorstua politistasjon.

Det vil være i beboernes interesse å sikre seg og eiendelene sine best mulig.

Dette er forslag fra min side som vil være med på å oppgradere sikkerheten og følelsen av trygghet i borettslaget. Meklenborg borettslag har så langt vært lite utsatt med tanke på innbrudd og tyverier. Slik vil vi at det fortsatt skal være.

Gjennom bekjente vet jeg at tilsvarende tiltak har blitt gjennomført i andre borettslag tilknyttet OBOS med god oppslutning. Til syvende og sist vil oppslutningen helt sikkert avhenge av den pris beboerne blir tilbudt.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at generell tilstand på sikringsskap og dører er god nok, men styret vil innhente tilbud dersom beboerne ønsker det. Ytterdører, sikringsskap og skjult elektrisk anlegg er innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

G. Forslag fra Anne-Lise Arnesen, Kari Ranheimssæter, Rigmor Qvigstad, Mette Dahl, Lisbeth og Bjørn Amdahl, Thea Wike, Terje Hofsmarken, Jorunn Offenbergh, Mona Helling, Unni Ramberg, Anne Kathrine Moe, Elin Krognæs

Forslaget gjelder både vedtekter om dyrehold, sist endret 21/5-2001, og husordensreglene om dyrehold, sist endret 31/3-2004.

1. Vedtektene

Forslag til ny tekst for å få teksten til å samsvare med norsk lov:

Dyrehold er tillatt i Meklenborg Borettslag.

Jamfør husleieloven av 26/3-1999 nr. 17 med endringer, sist med lov av 6/6-2003, nr. 39 i kraft 1/1-2004.

2. Husordensreglene

Det er tillatt å holde hund mot å undertegne en erklæring som regulerer hundeeierens ansvar:

- Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område
- Ekskrementer fjernes umiddelbart
- For øvrig henvises til politivedtektene for Oslo.
- Eventuelle klager på hundeholdet skal være skriftlig, berettiget og begrunnet, og hundeeier har rett til innsyn.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg noe undrende til formuleringen av forslaget da dagens vedtekter ikke er i strid med Husleieloven. Det er fremdeles tillatt å ha et generelt forbud mot dyrehold, forbudet må imidlertid underkastes de begrensninger loven oppstiller. For øvrig har styret ingen spesiell holdning for eller mot dyrehold. Når det gjelder rett til innsyn vil dette ikke være lovlig i forhold til taushetspliktige saker.

H. Forslag fra Anne-Lise Arnesen, Rigmor Qvigstad, Lisbeth og Bjørn Amdahl, Terje Hofsmarken og Kari Ranheimsæter

Forslaget gjelder solavskjerming på soveromssiden.

På grunn av oppvarmede soverom om sommeren, og liten mulighet til gjennomtrekk om natten på grunn av leilighet på bakkeplan, foreslår vi at det kan settes opp utvendige persiener i samme farge som vinduskarmene utvendig.

Persiennene skal settes opp i vindusåpningen og ikke på veggen. Utvendige persiener har en bedre beskyttelse mot oppvarming enn innvendige persiener. Utseendet på fasaden vil ikke endres.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at det etter hvert vil oppstå problemer med vedlikehold av slike installasjoner. Styret anser at behovet imøtekommes bra nok med innvendig montering som beboerne står fritt til å utføre.

Forlag til vedtak: Forslaget avvises.

I. Forslag fra Johannes Søfteland

Forslag til endringer av husordensregel nr. 6 i Meklenborg Borettslag
(Parkering og bruk av motorisert kjøretøy)

Det som jeg synes bør endres er tidspunktet for når en kan stå på parkeringsplassen. Dette gjelder særlig for oss som har parkeringsplass lengst unna. Jeg kan ikke se at det er noen spesiell grunn til at en kan stå der mellom kl. 19.00 til kl 20.00, mens det er forbudt å stå der mellom kl. 21.00 til kl. 22.00.

Jeg vil nedenfor komme med 2 forslag. Det første forslaget kan en stå på gjesteparkeringen inntil 2 timer døgnet rundt. Dersom det ikke går gjennom vil jeg foreslå at en begrenser tidsrommet slik at det ikke er lov å stå der om natten, dvs i tidsrommet som det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

I de to forslagene har jeg bare tatt med den delen som gjelder tidspunktet for parkeringen på gjesteparkeringsplassen i punkt 6. Resten av innholdet i punkt 5 kan stå uendret.

Forslagene til endring av punkt 6 i husordensreglene er:

Forslag 1: Alle beboere som disponerer biler plikter å benytte garasjeplassen. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen inntil 2 timer pr døgn.

Dersom dette ikke går gjennom har jeg følgende forslag:

Forslag 2: Alle beboere som disponerer biler plikter å benytte garasjeplassen. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen inntil 2 timer mellom kl. 06.00 og kl. 23.00.

Styrets innstilling:

Styret finner dagens ordning hensiktsmessig. Saken var oppe på fjorårets generalforsamling og ble da vedtatt i sin nåværende form. Styret ser det også fordelaktig at denne type reguleringer holder en viss kontinuitet slik at beboerne ikke stadig må forholde seg til nye regler om parkering, og skilting må endres

Forslag til vedtak: Forslagene avvises

Ordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag ble avholdt torsdag 02.06.2005, kl 18.30 i Hovseter skoles aula

Tilstede var 103 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 46 med fullmakt, til sammen 149 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Atle Edvardsen

Møtet ble åpnet av: Thor Arne Ljøsterød

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Thor Arne Ljøsterød

VEDTAK: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

VEDTAK: Godkjent

C. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Atle Edvardsen

og til å underskrive protokollen

Pål Nordli og Terje Dystan

VEDTAK: Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

Styrets årsberetning for 2004 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

A. Regnskapet for 2004

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

- B. Anvendelse av disponible midler kr 425.309,- foreslås overført til neste års drift.

VEDTAK: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

- A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 348.000,-/ 360.000,-
B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2004 ble foreslått satt til kr 9.640,-
C. Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr. 10.000,- /kr. 30.000,-

VEDTAK:

A: Kr. 360.000,- ble vedtatt mot 34 og 4 blanke stemmer

B: Godkjent

C: Kr. 30.000,- ble vedtatt mot 37 stemmer

5. FORSLAG

A. Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl

På lekeplassen mellom 32, 38 og 44 er det 3 grantrær som i årenes løp har vokst seg rimelig store. Dette innebærer både begrensning av lysinnslipp til leilighetene, og undervegetasjonens vekst. Vi ønsker derfor at disse granene bør fjernes.

Det bør ikke være slik at enkelte vekster får vokse uhindret og vilt på vårt område, da den øvrige vegetasjon blir trimmet regelmessig. Vi vet at det er flere familier som ønsker disse trærne fjernet, og ber styret ta tak i dette.

Styrets innstilling:

Trærne på lekeplassen hindrer støy og er ikke så store at de er skjemmende for omgivelsene.

For øvrig mener styret at i et borettslag med over 400 leiligheter vil det til enhver tid være en rekke forskjellige ønsker fra beboerne, og det må derfor være styret i samråd med de ansatte som har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet i henhold til

grøntarealplanen. Styret stiller seg negativt til at denne type vedlikehold skal fastsettes av generalforsamlingen.

Forlag til vedtak: Forslaget avvises

VEDTAK: Forslaget falt mot 2 stemmer

B. Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl

I tillegg til dette ønsker vi at det store bedet på plassen mellom 32,34 og 38, blir beplantet med roser i forskjellige farger. Roser er vakre å se på og kan samtidig holde barna vekk fra bedet, som i dag brukes til å leke i. Slik det ser ut i dag kan vi ikke være bekjent av i vårt borettslag som ellers er pent og ryddig.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at i et borettslag med over 400 leiligheter vil det til enhver tid være en rekke forskjellige ønsker fra beboerne, og det må derfor være styret i samråd med de ansatte som har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet i henhold til grøntarealplanen. Styret stiller seg negativt til at denne type vedlikehold skal fastsettes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

VEDTAK: Forslaget falt mot 10 stemmer

C. Forslag fra Andreas Godø & Merete Rørvik Nilsen

Barnehage

Det er eit stort problem å få barnehageplass, særlig for små barn. Det ser ikkje ut til at problemet blir mindre. I 2004 blei det født adskillig fleire barn i bydelen enn normalt (115 mot 85). Det trengs fleire plassar; og eit så stort borettslag som Meklenborg burde kunne gjere sitt for å hjelpe på problemet.

Det foreslås at det etableres barnehage i borettslaget, i lokala i 44C som i dag benyttast til styrerom.

Fordelane for Meklenborg er opplagte: Det er ein stor tjeneste ovanfor dei som får plass og det vil gjere borettslaget endå meir attraktivt.

Styrets innstilling:

Styret er positivt innstilt til tiltak som gjør situasjonen lettere for borettslagets beboere, og som gjør Meklenborg Borettslag mer attraktivt. Barnehage i borettslaget vil bedre bomiljø og gjøre at verdien på leilighetene øker. Det er en forutsetning at barnehage i borettslaget ikke innebærer kostnader for Meklenborg Borettslag ut over subsidiert leie av lokaler.

Forslag til vedtak: Styret stiller lokaler og utearealer til disposisjon for privat andelsbarnehage. Det er en forutsetning at barn i borettslaget gis fortrinnsrett til plassene.

Det ble fremmet forslag om å utsette saken. Forslaget falt mot 53 stemmer, en blank stemme.

Sigval B. Maartmann-Moe fremmet et forslag vedrørende avsetning av oppstarte midler. Det fremkom innspill om dette forslaget ikke hadde relevans til saken, og det ble stemt over dette. Forslaget ble forkastet mot en stemme.

Forslag fra Sigmund Haave om tillegg.

Innredning/ombygging belastes av leietaker. Det betales en månedlig husleie tilsvarende en 3-roms leilighet. Det betales strøm over egen måler av leietaker. Ved eventuell oppsigelse av leieforholdet skal lokalene i Hovseterveien 44E føres tilbake til nåværende stand av leietaker. Forslaget ble tatt med mot 52 stemmer.

VEDTAK: Forslag med tillegg fra Sigmund Haave ble vedtatt mot 54 stemmer
Det ble fremmet forslag om en protokolltilførsel: Styret vurderer andre beliggenheter (tatt med, 80 stemmer for).

D. Forslag fra Andreas Godø & Merete Rørvik Nilsen

Grilling på verandaen

Slik det er no er all grilling på verandaen forbudt. Det er ikkje nødvendig, og eg foreslår å endre på det. Kullgrill kan sjølvsagt vere plagsomt og det bør ein unngå. Men gass- og elektrisk grill kjem ikkje naboane til å merke i det heile tatt. I alle fall ikkje meir enn matlaging med opent vindu gjer. Det er mulig - men ikkje sikkert - at det kan vere branntekniske innvendinger mot gassgrill, men mot elektrisk grill fins det i alle fall ingen fornuftige argument.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at røyk og os til overliggende leiligheter må forhindres, og er ikke overbevist om at gassgrill ikke vil medføre ulempe for naboer. Plagene ved bruk av elektrisk grill antas imidlertid så små at dette bør kunne aksepteres.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes pkt. 2 endres slik at grilling med elektrisk grill tillates.

VEDTAK: Forslaget fra Godø og Nilsen falt mot 14 stemmer

VEDTAK: Forslaget fra styret falt mot 44 stemmer

E. og F. Forslag fra Stian Gjertsen

Til Generalforsamlingen ønsker jeg å få komme med to forslag til sak der jeg foreslår at styret innhenter tilbud på vegne av beboerne. Tilbudet skal gjøres tilgjengelig for alle andelshavere i borettslaget og er ment fra min side som frivillig og må bekostes av beboerne selv. Dette kan dersom styret mener det selvfølgelig endres på.

Tanken er at med de samarbeidspartnere OBOS har og det antallet leiligheter det her kan være snakk, så vil prisen selvfølgelig kunne bli meget bra. Prisen kan gis per enhet eller etter en differensiering etter hvor mange boenheter som benytter seg av tilbudet. Jo flere jo billigere.

(E) Oppgradering til automatsikringer i sikringsskap tilhørende leilighetene

Begrunnelse; Dagens beboere både eier flere el-produkter og forbruker mer strøm enn det ble gjort da blokkene ble bygd. Derfor vil belastningen på det elektriske anlegget også være store. En overgang til automatsikringer med montert jordfeilbryter vil øke brannsikkerheten i borettslaget samt gjøre det enklere, for beboerne dersom sikringen skulle ryke.

(F) Kjøp inkludert montering av FG-godkjent inngangsdør med sikkerhetslås.

Begrunnelse; Flere av leilighetene i borettslaget har ytterdører som har sett bedre dager. I forhold til dagens sikkerhetsnorm fra forsikringsselskapene tilfredsstillende vel neppe alle dørene denne normen. Dette sett både med tanke på muligheten for innbrudd og brannsikkerhet. I Majorstua politistasjons krets. som vi tilhører, har statistikken for innbrudd i leilighet gått opp de senere år og økningen har fortsatt etter nyttår. Dette kan bekreftes av kriminalanalytiker Trond K. Simensen ved Majorstua politistasjon.

Det vil være i beboernes interesse å sikre seg og eiendelene sine best mulig.

Dette er forslag fra min side som vil være med på å oppgradere sikkerheten og følelsen av trygghet i borettslaget. Meklenborg borettslag har så langt vært lite utsatt med tanke på innbrudd og tyverier. Slik vil vi at det fortsatt skal være.

Gjennom bekjente vet jeg at tilsvarende tiltak har blitt gjennomført i andre borettslag tilknyttet OBOS med god oppslutning. Til syvende og sist vil oppslutningen helt sikkert avhenge av den pris beboerne blir tilbudt.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at generell tilstand på sikringsskap og dører er god nok, men styret vil innhente tilbud dersom beboerne ønsker det. Ytterdører, sikringsskap og skjult elektrisk anlegg er innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

VEDTAK:

E. Forslaget falt mot 19 stemmer.

F. Forslaget falt mot 12 stemmer.

G. Forslag fra Anne-Lise Arnesen, Kari Ranheimssæter, Rigmor Qvigstad, Mette Dahl, Lisbeth og Bjørn Amdahl, Thea Wike, Terje Hofsmarken, Jorunn Offenbergt, Mona Helling, Unni Ramberg, Anne Kathrine Moe, Elin Krognest

Forslaget gjelder både vedtekter om dyrehold, sist endret 21/5-2001, og husordensreglene om dyrehold, sist endret 31/3-2004.

1. Vedtektene

Forslag til ny tekst for å få teksten til å samsvare med norsk lov:

Dyrehold er tillatt i Meklenborg Borettslag.

Jamfør husleieloven av 26/3-1999 nr. 17 med endringer, sist med lov av 6/6-2003, nr. 39 i kraft 1/1-2004.

2. Husordensreglene

Det er tillatt å holde hund mot å undertegne en erklæring som regulerer hundeeierens ansvar:

- Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart.
- For øvrig henvises til politivedtektene for Oslo.
- Eventuelle klager på hundeholdet skal være skriftlig, berettiget og begrunnet, og hundeeier har rett til innsyn.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg noe undrende til formuleringen av forslaget da dagens vedtekter ikke er i strid med Husleieloven. Det er fremdeles tillatt å ha et generelt forbud mot dyrehold, forbudet må imidlertid underkastes de begrensninger loven oppstiller. For øvrig har styret ingen spesiell holdning for eller mot dyrehold. Når det gjelder rett til innsyn vil dette ikke være lovlig i forhold til taushetspliktige saker.

VEDTAK: Forslaget falt mot 14 stemmer

H. Forslag fra Anne-Lise Arnesen, Rigmor Qvigstad, Lisbeth og Bjørn Amdahl, Terje Hofsmarken og Kari Ranheimsæter

Forslaget gjelder solavskjerming på soveromssiden.

På grunn av oppvarmede soverom om sommeren, og liten mulighet til gjennomtrekk om natten på grunn av leilighet på bakkeplan, foreslår vi at det kan settes opp utvendige persiener i samme farge som vinduskarmene utvendig.

Persiennene skal settes opp i vindusåpningen og ikke på veggen. Utvendige persiener har en bedre beskyttelse mot oppvarming enn innvendige persiener. Utseendet på fasaden vil ikke endres.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at det etter hvert vil oppstå problemer med vedlikehold av slike installasjoner. Styret anser at behovet imøtekommes bra nok med innvendig montering som beboerne står fritt til å utføre.

Forlag til vedtak: Forslaget avvises.

VEDTAK: Forslaget falt mot 34 stemmer

I. Forslag fra Johannes Søfteland

Forslag til endringer av husordensregel nr. 6 i Meklenborg Borettslag
(Parkering og bruk av motorisert kjøretøy)

Det som jeg synes bør endres er tidspunktet for når en kan stå på parkeringsplassen. Dette gjelder særlig for oss som har parkeringsplass lengst unna. Jeg kan ikke se at det er noen spesiell grunn til at en kan stå der mellom kl. 19.00 til kl. 20.00, mens det er forbudt å stå der mellom kl. 21.00 til kl. 22.00.

Jeg vil nedenfor komme med 2 forslag. Det første forslaget kan en stå på gjesteparkeringen inntil 2 timer døgnet rundt. Dersom det ikke går gjennom vil jeg foreslå at en begrenser tidsrommet slik at det ikke er lov å stå der om natten, dvs i tidsrommet som det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

I de to forslagene har jeg bare tatt med den delen som gjelder tidspunktet for parkeringen på gjesteparkeringsplassen i punkt 6. Resten av innholdet i punkt 5 kan stå uendret.

Forslagene til endring av punkt 6 i husordensreglene er:

Forslag 1: Alle beboere som disponerer biler plikter å benytte garasjeplassen. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen inntil 2 timer pr døgn.

Dersom dette ikke går gjennom har jeg følgende forslag:

Forslag 2: Alle beboere som disponerer biler plikter å benytte garasjeplassen. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen inntil 2 timer mellom kl. 06.00 og kl. 23.00.

Styrets innstilling:

Styret finner dagens ordning hensiktsmessig. Saken var oppe på fjorårets generalforsamling og ble da vedtatt i sin nåværende form. Styret ser det også

fordelaktig at denne type reguleringer holder en viss kontinuitet slik at beboerne ikke stadig må forholde seg til nye regler om parkering, og skilting må endres

Forslag til vedtak: Forslagene avvises

VEDTAK: Forslag 1 falt mot 8 stemmer. Forslag 2 falt mot 7 stemmer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 1 år ble foreslått:

Thor Arne Ljøsterød

Hovseterveien 56C

VEDTAK: Valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Bjørn Erik Seeberg
Anne-Lise Arnesen

Hovseterveien 50A
Hovseterveien 32A

VEDTAK: Valgt

Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått:

Liv Flaate

Hovseterveien 50B

VEDTAK: Valgt

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Lisa Marie Løvold Ihle
2. Trond Haakenstad
3. Kjell Werner Digre
4. Kristin Sundby

Hovseterveien 46A
Hovseterveien 50B
Hovseterveien 42B
Hovseterveien 48B

VEDTAK: Valgt

D. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Gerd Eva Valøen
Terje Hofsmarken
Carl Henning Damsgaard
Inger-Marie Aloy

Hovseterveien 44B
Hovseterveien 32B
Hovseterveien 50B
Hovseterveien 48B

Turid Vrangesund

Hovseterveien 42A

VEDTAK: Valgt

E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Thor Arne Ljøsterød
delegert

Hovseterveien 56C
adresse

Hilde Gry Leer-Salvesen
varadelegert

Hovseterveien 32B
adresse

VEDTAK: Valgt

Generalforsamlingen hevet kl. 21.45.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Thor Arne Ljøsterød /s/
møteleder

Atle Edvardsen /s/
referent

Pål Nordli /s/
protokollvitne

Terje Dystan /s/
protokollvitne

**Ordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag ble avholdt
torsdag 02.06.2005, kl 18.30 i Hovseter skoles aula**

Tilstede var 103 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 46 med fullmakt, til sammen 149 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Atle Edvardsen

Møtet ble åpnet av: Thor Arne Ljøsterød

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Thor Arne Ljøsterød

VEDTAK: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

VEDTAK: Godkjent

- C. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Atle Edvardsen

og til å underskrive protokollen

Pål Nordli og Terje Dystan

VEDTAK: Valgt

- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

Styrets årsberetning for 2004 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A. Regnskapet for 2004

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

- C. Anvendelse av disponible midler kr 425.309,- foreslås overført til neste års drift.

VEDTAK: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

- A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 348.000,-/ 360.000,-
B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2004 ble foreslått satt til kr 9.640,-
C. Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr. 10.000,- /kr. 30.000,-

VEDTAK:

A: Kr. 360.000,- ble vedtatt mot 34 og 4 blanke stemmer

B: Godkjent

C: Kr. 30.000,- ble vedtatt mot 37 stemmer

5. FORSLAG

A. Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl

På lekeplassen mellom 32, 38 og 44 er det 3 grantrær som i årenes løp har vokst seg rimelig store. Dette innebærer både begrensning av lysinnslipp til leilighetene, og undervegetasjonens vekst. Vi ønsker derfor at disse granene bør fjernes.

Det bør ikke være slik at enkelte vekster får vokse uhindret og vilt på vårt område, da den øvrige vegetasjon blir trimmet regelmessig. Vi vet at det er flere familier som ønsker disse trærne fjernet, og ber styret ta tak i dette.

Styrets innstilling:

Trærne på lekeplassen hindrer støy og er ikke så store at de er skjemmende for omgivelsene.

For øvrig mener styret at i et borettslag med over 400 leiligheter vil det til enhver tid være en rekke forskjellige ønsker fra beboerne, og det må derfor være styret i samråd med de ansatte som har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet i henhold til grøntarealplanen. Styret stiller seg negativt til at denne type vedlikehold skal fastsettes av generalforsamlingen.

Forlag til vedtak: Forslaget avvises

VEDTAK: Forslaget falt mot 2 stemmer

B. Forslag fra Lisbeth og Bjørn Amdahl

I tillegg til dette ønsker vi at det store bedet på plassen mellom 32,34 og 38, blir beplantet med roser i forskjellige farger. Roser er vakre å se på og kan samtidig holde barna vekk fra bedet, som i dag brukes til å leke i. Slik det ser ut i dag kan vi ikke være bekjent av i vårt borettslag som ellers er pent og ryddig.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at i et borettslag med over 400 leiligheter vil det til enhver tid være en rekke forskjellige ønsker fra beboerne, og det må derfor være styret i samråd med de ansatte som har ansvar for å vedlikeholde grøntarealet i henhold til grøntarealplanen. Styret stiller seg negativt til at denne type vedlikehold skal fastsettes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

VEDTAK: Forslaget falt mot 10 stemmer

C. Forslag fra Andreas Godø & Merete Rørvik Nilsen

Barnehage

Det er eit stort problem å få barnehageplass, særleg for små barn. Det ser ikkje ut til at problemet blir mindre. I 2004 blei det født adskillig fleire barn i bydelen enn normalt (115 mot 85). Det trengs fleire plassar; og eit så stort borettslag som Meklenborg burde kunne gjere sitt for å hjelpe på problemet.

Det foreslås at det etableres barnehage i borettslaget, i lokala i 44C som i dag benyttast til styrerom.

Fordelane for Meklenborg er opplagte: Det er ein stor tjeneste ovanfor dei som får plass og det vil gjere borettslaget endå meir attraktivt.

Styrets innstilling:

Styret er positivt innstilt til tiltak som gjør situasjonen lettere for borettslagets beboere, og som gjør Meklenborg Borettslag mer attraktivt. Barnehage i borettslaget vil bedre bomiljø og gjøre at verdien på leilighetene øker. Det er en forutsetning at barnehage i borettslaget ikke innebærer kostnader for Meklenborg Borettslag ut over subsidiert leie av lokaler.

Forslag til vedtak: Styret stiller lokaler og utearealer til disposisjon for privat andelsbarnehage. Det er en forutsetning at barn i borettslaget gis fortrinnsrett til plassene.

Det ble fremmet forslag om å utsette saken. Forslaget falt mot 53 stemmer, en blank stemme.

Sigval B. Maartmann-Moe fremmet et forslag vedrørende avsetning av oppstarte midler. Det fremkom innspill om dette forslaget ikke hadde relevans til saken, og det ble stemt over dette. Forslaget ble forkastet mot en stemme.

Forslag fra Sigmund Haave om tillegg.

Innredning/ombygging belastes av leietaker. Det betales en månedlig husleie tilsvarende en 3-roms leilighet. Det betales strøm over egen måler av leietaker. Ved eventuell oppsigelse av leieforholdet skal lokalene i Hovseterveien 44E føres tilbake til nåværende stand av leietaker. Forslaget ble tatt med mot 52 stemmer.

VEDTAK: Forslag med tillegg fra Sigmund Haave ble vedtatt mot 54 stemmer
Det ble fremmet forslag om en protokolltilførsel: Styret vurderer andre beliggenheter (tatt med, 80 stemmer for).

D. Forslag fra Andreas Godø & Merete Rørvik Nilsen

Grilling på verandaen

Slik det er no er all grilling på verandaen forbudt. Det er ikkje nødvendig, og eg foreslår å endre på det. Kullgrill kan sjølvsagt vere plagsomt og det bør ein unngå. Men gass- og elektrisk grill kjem ikkje naboane til å merke i det heile tatt. I alle fall ikkje meir enn matlaging med opent vindu gjer. Det er mulig - men ikkje sikkert - at det kan

vere branntekniske innvendinger mot gassgrill, men mot elektrisk grill fins det i alle fall ingen fornuftige argument.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at røyk og os til overliggende leiligheter må forhindres, og er ikke overbevist om at gassgrill ikke vil medføre ulempe for naboer. Plagene ved bruk av elektrisk grill antas imidlertid så små at dette bør kunne aksepteres.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes pkt. 2 endres slik at grilling med elektrisk grill tillates.

VEDTAK: Forslaget fra Godø og Nilsen falt mot 14 stemmer

VEDTAK: Forslaget fra styret falt mot 44 stemmer

E. og F. Forslag fra Stian Gjertsen

Til Generalforsamlingen ønsker jeg å få komme med to forslag til sak der jeg foreslår at styret innhenter tilbud på vegne av beboerne. Tilbudet skal gjøres tilgjengelig for alle andelshavere i borettslaget og er ment fra min side som frivillig og må bekostes av beboerne selv. Dette kan dersom styret mener det selvfølgelig endres på.

Tanken er at med de samarbeidspartnere OBOS har og det antallet leiligheter det her kan være snakk, så vil prisen selvfølgelig kunne bli meget bra. Prisen kan gis per enhet eller etter en differensiering etter hvor mange boenheter som benytter seg av tilbudet. Jo flere jo billigere.

(E) Oppgradering til automatsikringer i sikringsskap tilhørende leilighetene

Begrunnelse; Dagens beboere både eier flere el-produkter og forbruker mer strøm enn det ble gjort da blokkene ble bygd. Derfor vil belastningen på det elektriske anlegget også være store. En overgang til automatsikringer med montert jordfeilbryter vil øke brannsikkerheten i borettslaget samt gjøre det enklere, for beboerne dersom sikringen skulle ryke.

(F) Kjøp inkludert montering av FG-godkjent inngangsdør med sikkerhetslås.

Begrunnelse; Flere av leilighetene i borettslaget har ytterdører som har sett bedre dager. I forhold til dagens sikkerhetsnorm fra forsikringsselskapene tilfredsstillende vel neppe alle dørene denne normen. Dette sett både med tanke på muligheten for innbrudd og brannsikkerhet. I Majorstua politistasjons krets. som vi tilhører, har statistikken for innbrudd i leilighet gått opp de senere år og økningen har fortsatt etter nyttår. Dette kan bekreftes av kriminalanalytiker Trond K. Simensen ved Majorstua politistasjon.

Det vil være i beboernes interesse å sikre seg og eiendelene sine best mulig.

Dette er forslag fra min side som vil være med på å oppgradere sikkerheten og følelsen av trygghet i borettslaget. Meklenborg borettslag har så langt vært lite utsatt med tanke på innbrudd og tyverier. Slik vil vi at det fortsatt skal være.

Gjennom bekjente vet jeg at tilsvarende tiltak har blitt gjennomført i andre borettslag tilknyttet OBOS med god oppslutning. Til syvende og sist vil oppslutningen helt sikkert avhenge av den pris beboerne blir tilbudt.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at generell tilstand på sikringsskap og dører er god nok, men styret vil innhente tilbud dersom beboerne ønsker det. Ytterdører, sikringsskap og skjult elektrisk anlegg er innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

VEDTAK:

E. Forslaget falt mot 19 stemmer.

F. Forslaget falt mot 12 stemmer.

G. Forslag fra Anne-Lise Arnesen, Kari Ranheimssæter, Rigmor Qvigstad, Mette Dahl, Lisbeth og Bjørn Amdahl, Thea Wike, Terje Hofsmarken, Jorunn Offenber, Mona Helling, Unni Ramberg, Anne Kathrine Moe, Elin Krognæs

Forslaget gjelder både vedtekter om dyrehold, sist endret 21/5-2001, og husordensreglene om dyrehold, sist endret 31/3-2004.

1. Vedtektene

Forslag til ny tekst for å få teksten til å samsvare med norsk lov:

Dyrehold er tillatt i Meklenborg Borettslag.

Jamfør husleieloven av 26/3-1999 nr. 17 med endringer, sist med lov av 6/6-2003, nr. 39 i kraft 1/1-2004.

2. Husordensreglene

Det er tillatt å holde hund mot å undertegne en erklæring som regulerer hundeeierens ansvar:

- Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart.

- For øvrig henvises til politivedtektene for Oslo.
- Eventuelle klager på hundeholdet skal være skriftlig, berettiget og begrunnet, og hundeeier har rett til innsyn.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg noe undrende til formuleringen av forslaget da dagens vedtekter ikke er i strid med Husleieloven. Det er fremdeles tillatt å ha et generelt forbud mot dyrehold, forbudet må imidlertid underkastes de begrensninger loven oppstiller. For øvrig har styret ingen spesiell holdning for eller mot dyrehold. Når det gjelder rett til innsyn vil dette ikke være lovlig i forhold til taushetspliktige saker.

VEDTAK: Forslaget falt mot 14 stemmer**H. Forslag fra Anne-Lise Arnesen, Rigmor Qvigstad, Lisbeth og Bjørn Amdahl, Terje Hofsmarken og Kari Ranheimsæter**

Forslaget gjelder solavskjerming på soveromssiden.

På grunn av oppvarmede soverom om sommeren, og liten mulighet til gjennomtrekk om natten på grunn av leilighet på bakkeplan, foreslår vi at det kan settes opp utvendige persiener i samme farge som vinduskarmene utvendig.

Persiennene skal settes opp i vindusåpningen og ikke på veggen. Utvendige persiener har en bedre beskyttelse mot oppvarming enn innvendige persiener. Utseendet på fasaden vil ikke endres.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at det etter hvert vil oppstå problemer med vedlikehold av slike installasjoner. Styret anser at behovet imøtekommes bra nok med innvendig montering som beboerne står fritt til å utføre.

Forlag til vedtak: Forslaget avvises.

VEDTAK: Forslaget falt mot 34 stemmer**I. Forslag fra Johannes Søfteland**

Forslag til endringer av husordensregel nr. 6 i Meklenborg Borettslag
(Parkering og bruk av motorisert kjøretøy)

Det som jeg synes bør endres er tidspunktet for når en kan stå på parkeringsplassen. Dette gjelder særlig for oss som har parkeringsplass lengst unna. Jeg kan ikke se at det er noen spesiell grunn til at en kan stå der mellom kl. 19.00 til kl 20.00, mens det er forbudt å stå der mellom kl. 21.00 til kl. 22.00.

Jeg vil nedenfor komme med 2 forslag. Det første forslaget kan en stå på gjesteparkeringen inntil 2 timer døgnet rundt. Dersom det ikke går gjennom vil jeg

foreslå at en begrenser tidsrommet slik at det ikke er lov å stå der om natten, dvs i tidsrommet som det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

I de to forslagene har jeg bare tatt med den delen som gjelder tidspunktet for parkeringen på gjesteparkeringsplassen i punkt 6. Resten av innholdet i punkt 5 kan stå uendret.

Forslagene til endring av punkt 6 i husordensreglene er:

Forslag 1: Alle beboere som disponerer biler plikter å benytte garasjeplassen. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen inntil 2 timer pr døgn.

Dersom dette ikke går gjennom har jeg følgende forslag:

Forslag 2: Alle beboere som disponerer biler plikter å benytte garasjeplassen. Beboere kan imidlertid benytte gjesteparkeringsplassen inntil 2 timer mellom kl. 06.00 og kl. 23.00.

Styrets innstilling:

Styret finner dagens ordning hensiktsmessig. Saken var oppe på fjorårets generalforsamling og ble da vedtatt i sin nåværende form. Styret ser det også fordelaktig at denne type reguleringer holder en viss kontinuitet slik at beboerne ikke stadig må forholde seg til nye regler om parkering, og skilting må endres

Forslag til vedtak: Forslagene avvises

VEDTAK: Forslag 1 falt mot 8 stemmer. Forslag 2 falt mot 7 stemmer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 1 år ble foreslått:

Thor Arne Ljøsterød

Hovseterveien 56C

VEDTAK: Valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Bjørn Erik Seeberg
Anne-Lise Arnesen

Hovseterveien 50A
Hovseterveien 32A

VEDTAK: Valgt

Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått:

Liv Flaate

Hovseterveien 50B

VEDTAK: Valgt

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Lisa Marie Løvold Ihle

Hovseterveien 46A

2. Trond Haakenstad

Hovseterveien 50B

3. Kjell Werner Digre

Hovseterveien 42B

4. Kristin Sundby

Hovseterveien 48B

VEDTAK: Valgt

D. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Gerd Eva Valøen

Hovseterveien 44B

Terje Hofsmarken

Hovseterveien 32B

Carl Henning Damsgaard

Hovseterveien 50B

Inger-Marie Aloy

Hovseterveien 48B

Turid Vrangesund

Hovseterveien 42A

VEDTAK: Valgt

E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Thor Arne Ljøsterød
delegert

Hovseterveien 56C
adresse

Hilde Gry Leer-Salvesen
varadelegert

Hovseterveien 32B
adresse

VEDTAK: Valgt

Generalforsamlingen hevet kl. 21.45.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Thor Arne Ljøsterød /s/
møteleder

Atle Edvardsen /s/
referent

Pål Nordli /s/
protokollvitne

Terje Dystan /s/
protokollvitne

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

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 Flaate	Hovseterveien 50B

Oslo 2. juni 2005
Atle Edvardsen

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

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 Flaate	Hovseterveien 50B

Oslo 2. juni 2005
Atle Edvardsen