

Til andelseierne i Enga Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Enga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Enga Borettslag
avholdes tirsdag 23. juni 2020 kl. 18:00 i garasjen i borettslaget**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring
 - B) Nye husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Styret i Enga Borettslag

Bettina Langli Julie Sande Jeppesen Bjørn Nilsen
Bjørn Gunnar Throndsen Per Gunnar Veltun

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bettina Langli	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Nestleder	Julie Sande Jeppesen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Styremedlem	Bjørn Nilsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Bjørn Gunnar Thronsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Per Gunnar Veltun	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Varamedlem	Lynetta Taylor Hansen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Varamedlem	Terje Holstad	Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Hans-Jørgen Hermansen		Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Varadelegert		
Bjørn Gunnar Thronsen		Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Valgkomiteen

Kjersti Myrene	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Helle Christin Nyhuus	Bisk.J.Nilssøns Gt.23B
Asbjørn Erling Sårheim	Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Enga Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Enga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988211893, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskob Jens Nils-
Søns Gate 23 A og B

Gårds- og bruksnummer :
232 128

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten på 3 500 m² er festet.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Enga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 5 070 632.
Dette er kr 56 368 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 2 514 087.
Dette er kr 39 087 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 3 218 131 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 1 111 111 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 107 020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 1 657 653 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 424 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er foreløpig ukjent. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enga Borettslag.

Lån

Enga Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken med 2% flytende rente pr. 01.02.2020. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 øker med 2,6%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Driften i 2020 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Enga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Enga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 569 469	1 129 859	1 569 469	1 657 653
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 218 131	3 579 947	2 233 000	2 119 946
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 018 836	-2 106 955	-2 129 000	-2 036 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-1 111 111	-1 033 382	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		88 184	439 610	104 000	83 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 657 653	1 569 469	1 673 469	1 741 599
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 352 517	2 273 648		
Kortsiktig gjeld		-694 864	-704 179		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 657 653	1 569 469		

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 484 049	2 590 190	2 548 308	2 464 416
Innkrevde felleskostnader	2	2 517 272	2 511 260	2 578 692	2 578 584
Garasjer	10	68 400	68 400	0	0
Andre inntekter	3	911	5 312	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 070 632	5 175 162	5 127 000	5 043 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-5 450	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-99 955	-97 420	-100 000	-102 554
Konsulenthonorar	7	-40 609	-9 800	-15 000	-15 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-13 000	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-568 387	-267 427	-429 000	-424 000
Forsikringer		-194 577	-184 797	-196 000	-202 200
Festeavgift		-379 764	-379 764	-380 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-411 894	-372 358	-407 000	-440 000
Garasjer	10	-2 103	-11 934	-54 000	-20 000
Energi/fyring	11	-120 417	-128 261	-160 000	-162 000
TV-anlegg/bredbånd		-261 926	-250 191	-256 000	-275 000
Andre driftskostnader	12	-291 270	-309 985	-334 000	-323 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 514 087	-2 155 698	-2 475 000	-2 488 054
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 556 545	3 019 464	2 652 000	2 554 946
Innbetalt andel fellesgjeld		1 111 111	1 033 382	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 667 656	4 052 846	2 652 000	2 554 946
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	15 688	10 340	0	0
Finanskostnader	14	-465 213	-483 240	-419 000	-435 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 525	-472 900	-419 000	-435 000
ÅRSRESULTAT		3 218 131	3 579 947	2 233 000	2 119 946
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 218 131	3 579 947		

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	132 015 000	132 015 000
SUM ANLEGGSMIDLER		132 015 000	132 015 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	0	1 921
Kortsiktige fordringer	17	371 834	353 948
Energiavregning	22	71 442	107 767
Driftskonto OBOS-banken		516 586	483 034
Driftskonto OBOS-banken II		7 886	7 087
Sparekonto OBOS-banken		1 384 769	1 319 891
SUM OMLØPSMIDLER		2 352 517	2 273 648
SUM EIENDELER		134 367 517	134 288 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 64		6 400	6 400
Annen egenkapital	18	67 464 223	64 246 092
SUM EGENKAPITAL		67 470 623	64 252 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	26 498 930	29 628 877
Borettsinnskudd	20	34 003 100	34 003 100
Annen langsiktig gjeld	21	5 700 000	5 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 202 030	69 331 977
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		487 057	495 039
Påløpte renter		42 830	35 801
Påløpte avdrag		164 248	173 235
Annen kortsiktig gjeld	23	729	104
SUM KORTSIKTIG GJELD		694 864	704 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 367 517	134 288 648
Pantstillelse	24	132 008 600	132 008 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2020
Styret i Enga Borettslag

Bettina Langli/s/ Julie Sande Jeppesen/s/ Bjørn Nilsen/s/ Bjørn Gunnar Throndsen/s/

Per Gunnar Veltun/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 130 372
Festeavgift	380 304
Eiendomsskatt	6 596
Kapitalkostnader på IN-lån	2 492 370
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-8 321
Overført til kapitalkostnader	-2 484 049
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 517 272

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpner	911
SUM ANDRE INNTEKTER	911

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-35 609
Andre konsulentonorarer	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-40 609

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 086
Drift/vedlikehold VVS	-56 025
Drift/vedlikehold elektro	-46 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 284
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 571
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 012
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-568 387

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 934
Vann- og avløpsavgift	-239 726
Renovasjonsavgift	-166 233
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-411 894

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	68 400
SUM INNETEKTER GARASJER	68 400

KOSTNADER GARASJER

Drift og vedlikehold	-2 103
SUM KOSTNADER GARASJER	-2 103

SUM GARASJER**66 297****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 073
Andre fyringskostnader	-7 344
SUM ENERGI / FYRING	-120 417

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-13 700
Verktøy og redskaper	-1 069
Driftsmateriell	-569
Lyspærer og sikringer	-4 142
Vaktmestertjenester	-135 284
Vakthold	-15 114
Renhold ved firmaer	-98 794
Andre fremmede tjenester	-2 388
Kontor- og datarekvisita	-904
Trykksaker	-1 517
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-493
Telefon, annet	-6 097
Porto	-1 084
Kontingenter	-3 360
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-1 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 270

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	801
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 878
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNEKTER	15 688

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-465 213
SUM FINANSKOSTNADER	-465 213

NOTE: 15

Kostpris/Bokf.verdi 2006	132 015 000
SUM BYGNINGER	132 015 000

Tomten er festet av Staten v/Jernbaneverket og NSB BA.

Gnr.232/bnr.128

Tomten er festet i 99 år fra 2002.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	8229
Avsetning tap på fordringer	-8 229
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	371 834
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	371 834

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	39 176 181
Egenkapital fra IN tidligere	45 548 794
Egenkapital fra IN 2019	1 111 111
Reduksjon EK fra IN	-19 371 863
SUM ANNEN EGENKAPITAL	67 464 223

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen per 31.12.19 var 2 %. Løpetid er 26 år.

Opprinnelig 2006	-92 305 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 127 829
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 018 836
Nedbetalt tidligere, IN	46 548 794
Nedbetalt i år, IN	1 111 111
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-26 498 930

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-34 003 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 003 100

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-5 700 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 700 000

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-461 208
SUM INNETEKTER	-461 208

KOSTNADER

Fjernvarmekostnader	532 650
SUM KOSTNADER	532 650

SUM ENERGIAVREGNING	71 442
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-729
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-729

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 003 100
Pantelån	26 498 930
Påløpte avdrag	164 248
Beregnete IN-forpliktelsler	28 288 042
TOTALT	88 954 320

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 015 000
TOTALT	132 015 000

INNKOMNE SAKER

A. Vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer kortidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. etsning i lovens §5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setninger tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseieren skal likevel melde fra til styret om slik bruksoverlating.»

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter endres i tråd med nye bestemmelser i borettslagsloven.

B. Nye husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Forslag fra styret om nye husordensregler:
Husordensreglene har vært uendret siden borettslaget ble opprettet i 2006. Noen av bestemmelsene har ikke hatt relevans til oss (for eksempel om lekeapparater og sandkasser, samt forbud om etablering av «snarveier» mot Vålerenga). Det har også vært forbud mot å lufte dyr «på borettslagets eiendom».

På bakgrunn av dette har styret har vurdert husordensreglene på nytt, og fremmer forslag om nytt sett av regler som erstatning for de gamle. Søknadsskjema for dyrehold er også justert i forhold til forslaget.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag fastsettes som borettslagets husordensregler.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Bettina Langli

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn Gunnar Thronsen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Gunnar Veltun

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bjørn Nilsen
2. Lynetta Taylor Hansen

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen foreslått.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen foreslått.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Asbjørn Saarheim

Tone Eggum

Helle Christin Nyhuus

I valgkomiteen for Enga Borettslag

Kjersti Myrene
Helle Christin Nyhuus
Asbjørn Erling Sårheim

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Beretningen dekker perioden fra forrige generalforsamling til 11.mars 2020. I perioden har styret avholdt 12 styremøter og gjennomført ett regnskapsmøte med forvaltningsavdelingen i OBOS.

Styret har i perioden bestått av Bettina Langli (leder), Julie Sande Jeppesen (nestleder), og Bjørn Gunnar Throndsen, Per Gunnar Veltun og Bjørn Nilsen som styremedlemmer.

Lynetta Taylor Hansen og Terje Holstad har vært varamedlemmer.

I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt noen arbeidsmøter og befaringer. E-post har vært et viktig og hyppig kommunikasjonsmiddel mellom styremedlemmene.

Informasjon til beboerne

Styret har sendt ut 12 informasjonsskriv i perioden. Det har til tider vært mange enkelthenvendelser til styret, og styret mener nå at man får respondert til riktig tid og har gode rutiner på dette.

Informasjonsskriv sendes ut i all hovedsak via e-post. Noen få beboere ønsker – og får - infoskrivene levert i postkassen. Beboerne er selv ansvarlige for å sikre at styret til enhver tid har riktige e-post adresser tilgjengelig.

Som oppfølging av vedtak på generalforsamlingen ble det avholdt et beboermøte i garasjen 28. oktober. Et tyvetalls beboere var møtt opp, noen som kanskje kan skyldes at informasjon fra styret har blitt hyppigere i inneværende periode.

Borettslagets benytter OBOS-plattformen for nettsted, «HerBorVi». Det er fortsatt styrets håp at beboerne blir aktive i å søke informasjon, råd etc. på disse sidene. Her vil til enhver tid siste informasjonsskriv være tilgjengelig, i tillegg til et arkiv over alle tidligere skriv.

OBOS (og vi!) står nå foran en utskifting av HerBorVi med et nytt nettsted «Vibbo». Her vil alle beboerne få sin «personlige profil» med spesifikke opplysninger om egen leilighet.

Adressen til nettstedet HerBorVi er www.engaborettslag.no .

Fjernvarme

Forskuddsinnbetalingen for fjernvarme var ikke regulert på flere år, og uforholdsmessig mange beboere har dermed fått til dels store beløp å etterbetale i forbindelse med årsavregningen.

Styret tok derfor i juli initiativ til å regulere ákonto-beløpene med virkning fra august. Ved årsavregningen for 2019 vil dette likevel bare få delvis virkning, siden bare om lag halve året er omfattet av de justerte beløpene.

Overgang til AMS-måling av strøm

Styret gjennomførte i mai nødvendig koordinering mellom BKK, Hafslund Nett og Oslo elektrikerservice for omsider å få skiftet ut de gamle målerne med nye AMS-målere. Dette var et myndighetspålegg, og BKK var allerede i ferd med å si opp den gamle avtalen om fordeling av fellesmålt forbruk.

En virkning av utskiftingen er at alle beboere nå har individuelle kundeforhold til nettleverandør og kraftleverandør. Nettleverandøren (Hafslund Nett) har enerett på distribusjonsnett, men beboerne kan fritt velge kraftleverandør.

Hagekomité

Vår hagekomite, Ellen Kronberg og Eva Johannesen, har som alltid gjort en enestående innsats for borettslagets trivsel i utemiljøet.

På anmodning har Bygårdsservice foretatt beskjæring av trær og busker for å få disse til å vokse penere.

Forholdet til naboeiendommen

Det var en periode våren/sommeren 2019 et anstrengt forhold til en av leietakerne i BJN5 (og gårdeier Tellus eiendom) i forbindelse med etablering av strøm til kjølebiler som var parkert rett utenfor vinduene i blokka vår.

I pinsehelgen måtte styret true med å tilkalle politi for å få stoppet et kjøleaggregat som laget en skingrende lyd hver gang aggregatet stoppet/startet. Det ble inngitt en klage til Oslo kommune over støyen fra disse kjølebilene, og omsider ble de flyttet til en annen side av huset.

Flere beboere bidro også til presset om flytting av bilene gjennom «egen-aksjon» i form av innlegg på bedriftens Facebook-side.

Parkering

Høsten 2019 engasjerte styret P-service for å utføre parkeringskontroll med de plassene vi har utenfor blokka. Det ble laget nye permanente parkeringskort for beboere og nye gjesteparkeringskort med 3 døgns gyldighet.

Kontrollavgift for parkering i strid med bestemmelsene er kr. 600,-

Styret har også gjort vedtak om parkeringsforbud i adkomstveien mellom porten til Bane Nor SF og svingen opp mot Etterstadsletta fra mars 2020. Gårdeier i BJN5 er varslet om dette. Parkeringsforbudet er skiltet og kontrollert av P-service.

Garasjen

Det er foretatt børst/vask i garasjen i perioden.

Styret besluttet å anskaffe nytt utstyr for kameraovervåking i garasjen. Det er også satt opp ytterligere ett kamera for å kunne overvåke større deler av arealet i garasjen.

Det forrige styret startet arbeidet med å se på en ny løsning som kan være i stand til å betjene et vesentlig større antall el-biler (om nødvendig samtlige 38 plasser).

Det har vært forholdsvis omfattende å innhente, sette seg inn i og vurdere de ulike tilbudene. Spørsmålet om hvordan man skulle forholde seg til de eksisterende

ladestasjonene og hvorvidt det skulle monteres stasjoner ute har også medvirket til at saken har vært tidkrevende.

Styret har gjort alle vurderinger etter beste evne, og er klar over at dette har tatt noe tid. Vi tror at den løsningen som er installert vil gi et godt tilbud til alle som disponerer garasje, samt et tilbud også til de som ikke har.

For garasjeeierne vil det helt sikkert innebære en verdiøkning at det nå legges til rette for lading på alle plassene.

Det vises for øvrig til informasjonsskriv nr.10 (utsendt 3. jan. 2020) for mer utførlig beskrivelse av dette

Overdragelser

Styret har godkjent 5 andelsoverdragelser i perioden. Nye beboere ønskes velkommen til borettslaget!

Vedlikehold

Om skjeggkre

Styret er kjent med at det er oppdaget skjeggkre i et par leiligheter i blokka vår. Så lenge forekomsten er/har vært så begrenset, er dette først og fremst et ansvar for andelseieren som oppdager skjeggkre hos seg. Dersom vi får en spredning, vil styret ha et ansvar for å igangsette og koordinere tiltak for å redusere eller fjerne problemet.

Styret ber derfor om at alle beboere følger med i sine leiligheter. Det er viktig at styret får melding straks dersom det oppdages skjeggkre.

Dugnader

Tradisjonen med å avholde vår- og høst-dugnader har vært opprettholdt. Det er fortsatt lite å utsette på fremmøtet. Dugnaden er også en fin anledning til å bli litt bedre kjent med andre beboere i huset!

Renhold

Vask av trappeoppganger/sluser til leilighetene ser ut til å fungere tilfredsstillende; det samme gjør utskifting av matter i inngangspartier og heiser.

Vi abonnerer på vask av containerne, og det skjer med en spesialbil som besøker oss én gang i året.

Det er etablert en fast rutine med tømning av avløpskummen i teknisk rom innerst i garasjen.

Generell informasjon

Nøkler/skilt

Nøkler/Skilt bestilles gjennom styret og betales av den enkelte. Omprogrammering av ringeklokke bestilles hos styret.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Søknadsskjema ligger på hjemmesiden, eller kan fås ved henvendelse til styret..

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565534. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Husk også å varsle styret ved skader!

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker ut over 30 døgn i løpet av et år. Det vises til borettslagets vedtekter om dette. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating for lengre tidsrom fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Enga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Individuelle avtaler ved innkjøp av strøm

Etter at alle leiligheter har fått AMS-målere har andelseierne nå individuelle kundeforhold til nett- og kraftleverandør. Det betyr at alle kan velge hvilken kraftleverandør man vil kjøpe strøm fra. Hafslund Nett er nettleverandør; denne kan ikke velges bort.

Fjernvarme

Enga Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Avlesing av målere for varmt tappevann og radiatorvarme besørgeres av Ista AS, som også fordeler kostnader mellom leilighetene etter målt forbruk.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

VEDLEGG 1.

Vedtekter

for **Enga borettslag org nr 988 211 893.**

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 05.12.05.

endret på generalforsamling 13.05.2008

endret på generalforsamling 23.04.2012

endret på generalforsamling 22.04.2013

endret på generalforsamling 13.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,

2. fylkeskommune,

3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Salg og bruksoverlating av garasjeplasser.

Bruksoverlating av garasjeplass kan kun skje internt i borettslaget. En andel kan ikke disponere flere enn 2 garasjeplasser. Styret informeres skriftlig ved bruksoverlating av garasjeplass.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

4

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Ved bruksoverlating kan borettslaget ta inntil kr 30 000 i regress hos andelseier for skade som leietager forårsaker på Enga Borettslags eiendom.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Garasjeplasser/HC-plasser/El-bilplasser/Uteplasser

(1) Bruksretten til garasjeplassene kan kun overføres/selges til andelseier i borettslaget. En andelseier kan ikke ha bruksrett til flere enn to garasjeplasser. Styret ajourfører garasjeplanen som ble laget da bygget var nytt.

(2) Garasjeplassene kan fritt leies ut, men kun til beboere i borettslaget.

(3) Styret kan etter søknad fra andelseierne gi tillatelse til etablering av ladestasjoner for el-biler i garasjen. Søknad kan avslås dersom kapasiteten på borettslagets elektriske anlegg ikke er god nok til at nye ladestasjoner etableres, eller det foreligger andre saklige grunner til å avslå søknaden. Det er et absolutt krav at ladestasjoner monteres av autorisert elektriker, og at alle kostnader forbundet med etableringen bæres av andelseier.

(4) 5 av parkeringsplassene er tilrettelagt for HC-parkering. Dette gjelder plassene merket med nr 21-26-7-34 og 30. Dersom en andelseier som fra før har bruksrett til parkeringsplass i garasjen kan dokumentere behov for HC-parkering, skal styret gjennomføre byttet mot HC-plass i ovennevnte rekkefølge. Den første som dokumenterer behov for HC-plass skal tildeles plass 21, den andre skal tildeles plass nr 26, osv.

(5) Det er etablert 11 parkeringsplasser utendørs på Enga borettslags eiendom. Disse er ment for kjøretøy i daglig bruk og ikke for langtidsparkering. Plassene disponeres fritt av borettslagets beboere og deres gjester, forutsatt at kjøretøyene er utstyrt med parkeringsoblat fra Enga Borettslag. Langtidsparkering av kjøretøy eller parkering uten oblat kan føre til borttauing.

4-4 Kjellerboder

Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg i kjeller. Disse bodene kan kun omsettes sammen med leiligheten de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Bodene er merket med leilighetsnummer.

4-5 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør –

herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

5

gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan bestemme om styreleder skal velges for ett eller to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 2

HUSORDENSREGLER FOR ENGA BORETTSLAG

Enga borettslag er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger. Tomten som bygningene er oppført på er festet fra Bane Nor SF.

Andelseierne er felles ansvarlige for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro orden og trygghet i sitt boforhold.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge andelen. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 08:00 mandag – fredag og mellom klokken 24:00 og 10:00 på lørdag og søndag, samt på helligdager.

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Utendørs beplantning og gjerder/levegger må ikke settes opp uten samtykke fra styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Sykling på borettslagets grøntområder er forbudt.

§ 4 Lufting og tørking av tøy

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 5 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

§ 6 Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

§ 7 Utvendige persienner, markiser og avskjerming

Markiser tillates kun montert for solavskjerming på balkong. Markiser, persienner og utvendig avskjerming tillates kun oppsatt etter retningslinjer fra styret.

§ 8 Flaggholdere og flagging

Ved montering av flaggholder er det viktig å huske på at balkongplatene er av galvanisert stål, det er derfor viktig at flaggholdere monteres på en slik måte at det ikke medfører framtidige rustproblemer.

Vis hensyn ved privat flagging

§ 9 Parkering og fellesgarasje

Parkering skal skje på anviste plasser i parkeringshuset. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykkel/moped eller sykkel og under forutsetning av at man holder seg innenfor avmerket område.

Dersom plassen brukes til å lagre andre ting/eiendeler kan styret kreve disse fjernet for andelseiers risiko og regning. Andelseier kan leie bort parkeringsplassen sin internt i borettslaget.

Det er forbudt å parkere motorkjøretøy (også moped/scooter og motorsykler) foran inngangspartiene, på sykkelparkeringen og på fortau og gangveier.

Borettslaget har utendørs parkeringsplasser for gjester.

§ 10 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Dyr skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område.

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
2. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11 Antenner

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

§ 12 Sjøppel

Det er et søppelrom i blokken. I søppelrommet er det beholdere for husholdningsavfall og beholdere for papir/papp. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholderen. Større pappesker må deles opp/presses flate før de legges i beholderen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

Glass - og metallemballasje må andelseierne deponere i de kommunale returpunktene.

Spesialavfall må andelseierne selv levere til godkjent miljøstasjon.

Annet avfall, f. eks møbler, elektrisk/elektronisk utstyr, må andelseier selv sørge for å transportere bort. Slikt avfall kan leveres gratis på renholdsverkets anlegg på Haraldrud og Grønmo.

§ 13 Fellesarealer

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirma.

Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander. Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ eller i andelseierens kjellerbod/parkeringsplass i parkeringshuset. Ski og annet sportsutstyr må enten oppbevares inne i leilighetene eller i andelseiers kjellerbod.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Styret kan kreve at andelseier fjerner ulovlig hensatte gjenstander for andelseiers risiko og regning.

Entrédørene bør ha navneskilt. Skilt til postkasser og ringeklokker blir bestilt gjennom styret.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede adresse søker herved
om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....
.....
.....
.....
.....
.....

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