

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **torsdag 30. mars 2006 kl 18.00 i St Halvard kirke**

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

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



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag avholdes
torsdag 30.03.2006 kl. 18.00 i St Halvard kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

4. GODTGJØRELSER

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

5. FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
 - B) Husordensregler
 - C) Bruksendring lokaler i Smedgata 32
 - D) Felles utskifting av dører
 - E) Lekeplass mellom blokk 5 og 7
 - F) Søndagsåpent i vaskeriet
- Forslag er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder
- B) Valg av styremedlemmer for 2 år
- C) Eventuelt valg av varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av 3 medlemmer til velferdskomité
- G) Valg av 3 medlemmer til garasjekomité

Oslo, 16.02.2006

I styret for Enerhaugen Borettslag

Ida Oftebro /s/ Geir H Bakken /s/ Haidi Tønder /s/

Geir Erik Moen /s/ Ole H Einejord /s/

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær.
I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mere enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter 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 en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett 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 avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Ida Oftebro	Enerhauggata	5
Nestleder	Geir H Bakken	Enerhauggata	5
Styremedlem	Ole H Einejord	Enerhauggata	3
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata	3
Styremedlem	Haidi Tønder	Enerhauggata	5

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Nina Bjerch-Andresen	Enerhauggata	3
Oskar Ødegaard	Enerhauggata	7
Hjørdis Fodstad	Enerhauggata	5

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Ida Oftebro som delegert
Geir H Bakken som vara

VALGKOMITÉEN

Randi J Krogstad	Enerhauggata	3
Leif Pareli	Enerhauggata	5
Frode Lagset	Smedgata	34
Eivind Åse	Smedgata	34
Anne Falch	Enerhauggata	3

VELFERDSKOMITE

Edel Jacobsen	Enerhauggata	5
Inger Johanne Haug	Enerhauggata	5

GARASJEKOMITE

Eivind Åse	Smedgata	34
Kent Johansen	Smedgata	34
Carl Andreas Claussen	Enerhauggata	3

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo og har adresse:

- Enerhauggata 1, 3, 5 og 7.
- Smedgata 32 og 34.

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter hvor innskudd ikke er beregnet. Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 230, bruksnummer 305, 311 og er på 27.000 m². Første innflytting i borettslaget skjedde 1962.

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 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Alf Johansen og Dan Terje Pedersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Enerhauggata 7, Fyrhuset og er åpent mandag til fredag mellom kl. 11.30 og kl. 12.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 22 79 76 eller 92 64 72 68 (kun SMS). Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, kan bomiljøvekter kontaktes på telefon 22 97 10 70.

STYRET

Styret har kontor i Smedgata 32 med kontortid hver mandag mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 (ikke i juli). Styrevernet har telefon 22 68 65 62, faks 22 68 12 35 og E-post enerh@online.no.

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.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 800 30 111 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00, og lørdag – søndag mellom kl 10:00 og 22:00.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til kabel-tv@canaldigital.no
For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

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

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med garasjekomiteen. Privat fremleie av garasjeplass er ikke tillatt. Dersom du har garasjeplass og skal fremleie leiligheten din, må du ta kontakt med garasjekomiteen. De vil sørge for å fremleie garasjeplassen til garasjesøkere i borettslaget til selvkost.

NØKLER/SKILT

Nøkler fås kjøpt ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og koster kr 100,- pr nøkkel. Garasjenøkler fås kjøpt hos garasjekomiteen's leder.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med tre typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

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

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

FELLES MÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med Hafslund Strøm AS. Eierskifteskjema fås ved henvendelse til Hafslund Strøm AS.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (fås ved henvendelse til Hafslund Strøm AS på telefon 81 54 46 60 eller på internett www.hafslund.no/strom). Spørsmål utover dette rettes direkte til Hafslund Strøm AS.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Soveromsvindu og kjøkkenvindu ble byttet i 1988/89.

Gavlveggene ble rehabilitert i 1993.

Heisene er blitt rehabilitert siden 1993. En høyblokk om gangen. Siste høyblokk ferdig i mars 1997.

Utskifting av dørtelefoner ferdigstilt i 1999.

Betongrehabilitering av garasjelegger og brystninger mellom Enerhauggata 5 og Enerhauggata 7 og langs Sørligate ferdigstilt i 1999.

Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 fra oktober 2000.

Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp i leilighetene i 2000.

Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Smedgata 32 i 2000.
Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Enerhauggata 1 i 2001.
Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Smedgata 34 og Enerhauggata 3, 5 og 7 i 2002.
Balkongrehabilitering 2001-2002.
Rehabilitering av innvendige taknedløp i alle blokkene 2003.
Innlagt fjernvarme i Enerhauggata 1, 3, 5, 7 i 2003.
EI-arbeid av fellesanlegg pluss leilighetene 2003-2004.
Asbestsanering 2003-2004
Utomhus Enerhauggata 1-3 2004

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.

ENERGIREGNSKAP

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomiske regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man verdifull informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2005:

Borettslaget får vannbåren varme og varmtvann fra fjernvarmenettet til Viken Fjernvarme. Det er ikke separate målere for varmtvann og romoppvarming, slik at fordelingen mellom disse to formålene må skje etter erfaringstall. Anslått fordeling mellom disse to formålene blir ca:

- Oppvarming	159	kWh / m ² per år
- Varmtvann	58	kWh / m ² per år

Det totale forbruket av strøm i borettslagets bygninger er ca 1.440.000 kWh, noe som utgjør ca 51 kWh/m².

Forbruket av varme og varmtvann er forholdsvis høyt sammenlignet med tilsvarende bebyggelse.

Forbruksutvikling

Enerhaugen borettslag fikk etablert energiregnskap i 2005, og det er fremskaffet historikk 2004 i tillegg til forbruket for 2005. Forbruket av strøm har i perioden vært tilnærmet uendret, mens forbruket av fjernvarme har øket med ca 19 % i forhold til 2004. I energiregnskap er det korrigert for at utetemperaturen varierer fra år til år, slik at disse tallene er direkte sammenlignbare. Alle tall er referert til et normalt kaldt år (statistisk normalår).

Hva kan gjøres for å effektivisere forbruket av energi

I borettslag hvor energikostnadene til oppvarming og varmtvann fordeles etter arealbrøk vil det normalt være et noe høyere forbruk enn om den enkelte selv betaler for sitt eget forbruk. Det er viktig at radiatorventilene brukes aktivt for å styre varmen i stedet for at for høy innetemperatur kompenseres ved at vinduer står åpne over lang tid. I tillegg vil vi oppfordre til fornuftig bruk av varmt tappevann. Selv om varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene betyr ikke det at vi har gratis varme og varmtvann.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400540. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha**

hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en avtalt pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

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

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

6. STYRETS ARBEID

Styret har i løpet av året 2005/2006 gjennomført 24 styremøter og godkjent 59 andelseiere.

Det er mange små og store ting som må passes på når man skal holde hjulene i gang i et så stort borettslag som Enerhaugen. Nedenfor skal vi forsøke å gi en kort beskrivelse av hva vi har gjort i året som har gått, samt gi et lite innblikk i hva vi har i vente.

Vannlekkasjer

Hurra! Vi har endelig fått tettet lekkasjen mellom Enerhauggt. 1 og Enerhauggt. 3. Her ble det lagt ny membran og asfalt for noen år siden i et forsøk på å stoppe den samme lekkasjen, uten at det hjalp. Etter mye utredning viste det seg at en underleverandør hadde perforert membranen da de skulle montere en benk. Reparasjonen ble utført uten ekstra kostnad for borettslaget. OBOS prosjekt har ytt verdifull bistand ved dette prosjektet.

Det er oppdaget en ny vannlekkasje i Enerhauggt. 5. Gammel drenering gjør at vannet trekker inn i underetasjene fra grunnmuren. I løpet av 2006 vil vi derfor grave opp rundt inngangspartiet i nr 5. Ny utvidet sykkelparkering og rist foran inngangsdøren vil komme på plass samtidig.

I tillegg til små "drypp" fra naboens kjøkken hender det at vi får store lekkasjer inne i leilighetene. I år hendte det i Enerhauggt. 3 der ett av hovedrørene sprakk og skadet flere leiligheter nedover stigen. Vi takker fleksible og sporty beboere som taklet det på en flott måte da de fikk livene sine snudd på hodet i noen kaotiske reparasjonsdager.

Informasjon

Styret har gitt ut fire utgaver av borettslagsavisa Ener'n i løpet av året. Vi har også etablert nye hjemmesider for borettslaget, www.borettslag.net/enerhaugen. De observante vil ha oppdaget at vi har doblet antall sider i Ener'n og gått over til å trykke i farger. Både nye hjemmesider og nytt utseende til Ener'n er uttrykk for et ønske fra vår side om bedre informasjon til og kommunikasjon med beboerne.

Borettslagets informasjonskanal på kabel-TV er for tiden nede. Vi har hatt noe tekniske problemer med løsningen, og den har derfor blitt liggende. Vi er nødt til å foreta en vurdering av hvor mange informasjonskanaler det er hensiktsmessig å ha, så dersom ingen melder seg frivillig til å drive denne, er sannsynligheten stor for at den vil bli liggende nede også neste år.

Elektrisk omtrekking

Vi slipper ikke unna etterslep etter den elektriske omtrekkingen i år heller. Etter at omtrekkingen var ferdig har flere beboere i Enerhauggt. 7 og Smedgt. 32 og 34 opplevd problemer med jordfeilbrytere som slår ut på grunn av ustabil strømstyrke i hovednettet. Dette har ført til at vi har måttet skifte mange jordfeilbrytere i disse blokkene for at folk skal være garantert stabil strømforsyning.

Hvem som skal betale regningen for dette, er ennå ikke klart. Styret har sendt hele den elektriske omtrekkingen inn til OBOS' juridiske avdeling for å få en avklaring på om det har forekommet prosjekteringsfeil eller annet som kan lastes enten prosjektledelse eller entreprenør. Frem til denne utredningen er klar, har vi avslått å ta ettårsbefaring med selskapene som utførte el-rehabiliteringen.

OBOS' juridiske avdeling har tatt kontakt med Sweco Grøner AS og fredag 3. mars ble det avholdt et møte hvor også styreleder, et styremedlem og forvaltningskonsulenten var til stede. Det er foreløpig ikke kommet til noen konklusjon, men styret vil på et senere tidspunkt informere beboerne om hva OBOS' juridiske avdeling anbefaler at vi gjør i denne saken.

Nødvendig vedlikehold

I året som gikk har vi skiftet motor i ventilasjonsanlegget i Smedgata 34. Den gamle var ikke kraftig nok til å sørge for skikkelig ventilasjon i toppleilighetene i Smedgata 34. I ettertid har vi imidlertid hatt noen klager på støy. Foreløpig har vi løst dette ved å skru ned styrken på vifta og å skru den helt av om natten. Vi jobber med ytterligere støyreducerende tiltak.

Vi har i tillegg bestilt ny vanntrykkpumpe til Enerhauggt. 5, lagt elefantrist foran kjellerutgangen i Enerhauggt. 3, utredet konstruktive sprekker i en toppleilighet i en av høyblokkene, og bestilt innerdører til heisene i Smedgt. 34.

Utredninger

Styret har i løpet av året utredet tre saker pålagt oss av fjorårets generalforsamling. De tre sakene var muligheten til å gå over til individuell måling av varme- og varmtvannsforbruk, utbygging av boder i bomberom og andre ubrukte lokaler, samt ombygging av første etasje i Smedgt. 32.

Utredningen av muligheten for å gå over til individuell måling av fyring og varmtvann ble utført av OBOS Prosjekt, som har god erfaring med slike saker. Konklusjonen ble at i dagens situasjon vil anleggskostnadene være så høye at den kalkulerede besparelsen vil være for liten til å gjøre et slikt prosjekt lønnsomt for Enerhaugen Borettslag. Styret støtter rapportens konklusjon.

Når det gjelder utbygging av boder i bomberom er de som i dag leier lokalene oppsagt, og bruksendringen er avklart med sivilforsvaret. Arbeidet med å bygge ekstra bodplass til både midlertidig og permanent bruk vil bli satt i gang når lokalene er tømt. Når vi er klare til å «flytte inn» i bodene vil det bli åpnet for søknader fra beboere. Vi foreslår at det legges til rette for både midlertidig og permanent lagring, da ekstra bodplass er noe de fleste beboere vil se på som et stort gode.

Første etasje i Smedgt. 32 består i dag av styrerommet og tre kontorlokaler. Etter befaringer med entreprenør og lokal eiendomsmegler, samt interne diskusjoner, har vi kommet til følgende konklusjon:

Styret må fortsatt ha et kontor i første etasje i Smedgt. 32 for å sikre tilgjengelighet blant annet for bevegelseshemmede. Dette trenger imidlertid ikke ligge der det ligger i dag.

De to vestvendte lokalene (det som i dag er styrerommet og det gamle tannlegekontoret) utgjør de to mest attraktive salgsobjektene. De to østvendte lokalene er ifølge megler vanskeligere å selge da de har dårligere lysforhold og har mer innsyn.

Vi har derfor konkludert med at de to vestvendte lokalene bør bygges om til leiligheter. Salg av disse kan så finansiere oppussing av de to andre lokalene. Vi foreslår at det minste av de to resterende lokalene blir brukt til styrerom. Det største lokalet foreslår vi brukt til velferdslokale, der bare brukernes fantasi setter grenser for bruken: Familiebarnehage, 50-årsdager, konfirmasjoner, lesesirkler, viseklubb etc. Dersom det er styrets vurdering at beboerne ikke bruker et slikt lokale, kan det igjen leies ut som forretningslokaler.

Utskifting av dører

Borettslaget har hatt første runde med individuell utskifting av entrédører og balkongdører etter at vi inngikk ny avtale med Francke AS. I forbindelse med dette har det oppstått en del problemer.

Styret har klaget på dørpumpene dørene ble levert med. Disse er montert for å hindre spredning av brann, men arkitekten og leverandøren burde sjekket deres utforming før de monterte dem i en blokk som vår. Francke AS har gått med på å skifte pumpene kostnadsfritt for borettslaget.

De monterte dørene holder heller ikke dagens krav til lydisolering i nybygg på 35 dB. Borettslaget er ikke fornøyd med at dørene bare holder 30 dB, og vil at Enerhaugen arkitektkontor tar på seg ansvaret for prosjekteringsfeilen.

Erfaringen fra den siste runden med individuell utskifting av dører og støynivået rundt denne gjør at styret ønsker å utrede muligheten for en felles utskifting av inngangsdørene til leilighetene. Profesjonell prosjekthåndtering og stort volum kan gjøre dette til en langt gunstigere løsning for borettslaget som helhet.

En annen årsak til at vi ønsker å utrede utskifting av entredørene er at vi ser det som nødvendig å skifte disse på relativt kort sikt, da disse dørene ikke oppfyller dagens krav, verken til lydisolering eller brannsikkerhet. På det nåværende tidspunkt ser vi ingen grunn til felles utskifting av verandadører.

Helse, Miljø og sikkerhet

Styret har i året som gikk innført systematisk arbeid for helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Styreleder og ett av styremedlemmene har vært på kurs i regi av OBOS. Det er også gått vernerunder på anlegget med vaktmesterne.

Enerhaugen borettslag er både en arbeidsplass og et boligkompleks. Det er derfor flere lover, regler og direktiver som regulerer hvordan borettslaget skal drives på en måte som er sikrest mulig, både for de som jobber her og de som bor her.

Brannvern er en viktig del av HMS. På siste vernerunde ble det påpekt at garasjene kan utgjøre en fare i så måte. ifølge regelverket er det eneste som skal oppbevares i garasjen biler, dekk og skibokser. Brennbart materiale eller eksplosjonsfarlige væsker skal under ingen omstendighet oppbevares i garasjene.

Styret har ved selvsyn konstatert at det ikke er alle som følger disse reglene. Da dette er noe som angår alles sikkerhet, vil disse bli pålagt å rydde opp. Dersom man lar være å fjerne uvedkommende ting etter pålegg kan man i verste fall miste garasjeplassen.

Brannslukkingsapparater

Det har gått fem år siden sist vi hadde kontroll av brannslukkingsapparatene i hver leilighet. Det vil derfor bli gjennomført etterkontroll og utskifting av brannslukkingsapparater i alle leilighetene. Dette vil skje ved at du setter brannslukkingsapparatet utenfor døren, og det blir byttet ut med et nytt. Det vil komme oppslag om dette i korridorene.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 2 364 958,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 4 974 517,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNETEKTER

Inntektene var i 2005 kr 14 633 816 ,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av støtte fra Miljøfondet i OBOS og Enøkstøtte.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 11 249 462,-. 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. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet driftsoversikt som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet "disponible midler" som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9%.
Renovasjonsavgiften øker med 7%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 2 lån i OBOS til en flytende rentesats 2,9% pr. 31.12.2005.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 4,5 %. Fastrenteperioden løper fra 01.09.2003 til 31.08.2008. Lånet er avdragsfritt i 5 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,40% pr. 01.01.2006.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per 2006.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5%. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4% (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1% legges til nå. Ut over dette foretar

forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 11,82%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 40% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

I januar 2006 har strømprisen økt betydelig, til ca. 30-40 øre/kWh eks. nettleie og avgifter. Oljeprisen har holdt seg stabil på ca. kr. 6,00 per liter (før rabatt).

9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 1 198 000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 233 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2006.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til større vedlikehold som omfatter Utskifting av alle brannslukkingsapparater i borettslaget samt nytt inngangsparti utenfor Enerhauggt. 5.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2006 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 16.02.2006

I styret for Enerhaugen Borettslag

Ida Oftebro /s/ Geir H Bakken /s/ Haidi Tønder /s/

Geir Erik Moen /s/ Ole H Einejord /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 4 974 517. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter

Oslo, 7. mars 2006

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	13 880 400	12 658 508	13 522 000	13 522 000
RENTEINNTEKTER	2	7 703	3 983	2 000	5 000
INNTEKTER VASKERI		38 250	35 711	35 000	35 000
ANDRE INNTEKTER	3	704 463	93 536	676 000	100 000
SUM INNTEKTER		14 633 816	12 791 738	14 235 000	13 662 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-94 000	-82 250	-94 000	-94 000
REVISJONSHONORAR		-10 876	-10 789	-11 000	-11 000
STYREHONORAR		-215 000	-195 000	-185 000	-215 000
ANDRE HONORARER		-15 000	-10 000	-10 000	-10 000
FORR.FØRERHONORAR		-267 800	-267 800	-268 000	-268 000
KONSULENTHONORAR	4	-153 955	-43 125	-50 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	5	-860 642	-840 476	-860 000	-880 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 033 601	-12 705 139	-2 500 000	-3 000 000
RENTEUTGIFTER	7	-1 543 902	-1 418 929	-1 423 000	-1 484 000
FORSIKRINGER		-840 915	-860 505	-841 000	-913 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 086 244	-1 060 843	-1 152 000	-1 239 000
ENERGI / FYRING	8	-2 815 319	-4 289 646	-3 600 000	-3 000 000
EKSTRAORD.UTGIFTER		-117 667	0	0	0
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-1 194 541	-1 429 927	-1 200 000	-1 300 000
SUM UTGIFTER		-11 249 462	-23 214 429	-12 194 000	-12 464 000
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		3 384 354	-10 422 691	2 041 000	1 198 000
FINANSIELLE INN- OG UTBET.					
LÅNEOPPTAK		0	19 100 000	0	0
NEDBETALT LÅN		-949 396	-10 456 876	-946 000	-965 000
ØKN. LANGS. GJELD		10 000	0	0	0
RED. LANGS. GJELD		-80 000	-40 000	0	0
ENDRING DISP. MIDLER		2 364 958	-1 819 567	1 095 000	233 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 609 559	4 429 126		
ÅRETS BEVEGELSE		2 364 958	-1 819 567		
DISP. MIDLER 31.12		4 974 517	2 609 559		

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	5 593 229	3 616 748
KUNDEFORDRINGER	26 191	24 183
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10	8 691	5 078
SUM OMLØPSMIDLER	5 628 111	3 646 009
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-100 025	-477 112
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.11	-133 414	-136 742
PÅLØPNE RENTER	-335 235	-335 273
PÅLØPNE AVDRAG	-188	-162
UNDERREGNSKAP 1 12	-64 450	-64 450
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 13	-20 281	-22 711
SUM KORTSIKTIG GJELD	-653 593	-1 036 450
<hr/>		
DISPONIBLE MIDLER	4 974 517	2 609 559
<hr/>		
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
BYGNINGER 14	27 438 000	27 438 000
TOMT	1 635 700	1 635 700
VARIGE DRIFTSMIDLER 15	702 429	702 429
SUM ANLEGGSMIDLER	29 776 129	29 776 129
<hr/>		
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 16	-40 880 375	-41 829 771
ANNEN LANGSIKTIG GJELD 17	-627 700	-697 700
BORETTSINNSKUDD 18	-4 964 000	-4 964 000
ANDELSKAPITAL 470 * 100	-47 000	-47 000
SUM LANGSIKTIG GJELD	-46 519 075	-47 538 471
<hr/>		
PANTSTILLELSE KR 19	47 211 283	47 211 283
GARANTIANSVAR KR 20	1 305 562	1 305 562

OSLO, 31.12.2005

Styret for Enerhaugen Borettslag

Ida Oftebro /s/ Geir H Bakken /s/ Haidi Tønder /s/

Geir Erik Moen /s/ Ole H Einejord /s/

NOTE: 1**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 945 032
Parkeringsleie	64 267
Garasjeleie	486 201
Brensel	1 793 256
Lokaler	198 256
Nedbetaling	1 674
Diverse	16 158
Strøm/lys	56 640
Reg.kapitalutgifter (IN)	-24 071
Kapitalutgifter (IN)	399 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 936 809

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-6 587
Garasjeleie	-10 535
Lokaler	-40 200
Diverse	-287
LOKALE-/LAGERLEIE	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 880 400

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	7 703
SUM RENTEINNTEKTER	7 703

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenner	62 731
Refusjon på el-arb	5 894
Enøk støtte	434 000
Salg av nøkler	10 200
Støtte fra Miljøfondet OBOS	180 000
Egenandel velferden	13 920
Avstemming	63
Refusjon fra YIT	655
SUM ANDRE INNTEKTER	704 463

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 375
Andre konsulenthonorarer	-141 580
SUM KONSULENTHONORAR	-153 955

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-532 640
Overtid	-69 495
Annen lønn	-27 300
Påløpne feriepenger	-75 532
Fri bolig	-96 552
Naturalyt., fri bil, etc. speil	96 552
Arbeidsgiveravgift	-145 642
AFP - pensjon	-6 960
Yrkesskadeforsikring	-5 894
Ref.sykepenges	5 565
Ref.arb.giv.avg v/sykepenges	785
Arbeidsklær	-3 529
SUM PERSONALUTGIFTER	-860 642

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-371 410
Drift/vedl.hold VVS	-240 069
Drift/vedl.hold elektro	-38 825
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-66 241
Drift/vedl.hold heisanlegg	-189 969
Kabel/Tv-anlegg	-603 860
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-123 635
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-131 072
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-17 239
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-123 460
Kostnader leiligheter, lokaler	-101 674
Erstatning v/vannskader	-8 150
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 033 601

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

HUSBANK UTBEDR.LÅN	-1 005 300
Lån OBOS1OB928	-71 646
Lån OBOS2OB928	-415 701
Renter leverandørgjeld	-315
Andre rentekostnader	-50 940
SUM RENTEUTGIFTER	-1 543 902

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-109 232
Fjernvarme	-2 706 088
SUM ENERGI / FYRING	-2 815 319

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-94 907
Verktøy og redskaper	-15 599
Kontor og datarekvisita	-1 997
Driftsmateriell	-13 752
Lyspærer og sikringer	-20 197
Renhold ved firmaer	-475 505
Andre fremmede tjenester	-288 975
Telefon-/kontorrekvisita	-57 013
Trykksaker	-34 929
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 875
Møter, kurs, oppdateringer mv	-6 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 209
Andre kontorkostnader	-7 477
Telefon/bredbånd	-58 688
Telefonreparasjoner	-1 613
Porto	-20 795
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 880
Vedlikehold biler/maskiner osv	-39 275
Bilgodtgjørelse	-827
Bompenger	-20
Bank og kortgebyr	-5 265
Velferdskostnader	-34 764
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-1 194 541

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 691
Andre fordringer	8 691
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 691

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

Forskuddstrekk	-35 369
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 767
Skyldige feriepenger	-70 278
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-133 414

NOTE: 12**UNDERREGNSKAP**

Vaskekort	64 450
SUM UNDERREGNSKAP	64 450

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto EI-lån	-16 681
Leie betalt 3 år for lokale	-3 600
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-20 281

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	27 438 000
SUM BYGNINGER	27 438 000

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.230/bnr.305, 311

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1007 og 3020

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 1998	78 720	78 720
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1995	32 841	32 841
Gressklipper		
Tilgang 1994	34 820	
Tilgang 2003	56 698	
Avgang 2005	-34 820	56 698
Kopimaskin		
Tilgang 1998	10 947	
Tilgang 2001	19 530	30 477
PC med utstyr		
Tilgang 1998	12 790	12 790
Sandspreder 1		
Tilgang 2003	20 956	20 956
Sotsuger		
Tilgang 1997	15 375	15 375
Støvsuger		
Tilgang 1987	19 254	19 254
Traktor		
Tilgang 2003	435 318	435 318
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		702 429

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.05: 4,50%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002

-22 340 000

-22 340 000

OBOS

Renter 31.12.05: 2,90%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003

-3 307 283

Nedbetalt tidligere

414 242

Nedbetalt i år

254 201

-2 638 840

OBOS Finans

Renter 31.12.05: 2,90%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2004

-16 600 000

Nedbetalt tidligere

159 621

Nedbetalt i år

538 844

-15 901 535

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-40 880 375****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-627 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-627 700****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-4 964 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-4 964 000****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

45 844 563

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005

en bokført verdi på kr.:

29 073 700

NOTE: 20**GARANTIANSVAR**

I forbindelse med el-arbeid i borettslaget ble det stillet en byggherregaranti pålydende kr 1 305 562,-.

LEILIGHETER

Ant.leil	Oppr.innsk.	Felleskost pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.
2	5 400	1 209	31 140	1 856	45 199	5 646
1	5 400	1 211	31 140	1 856	41 866	5 646
3	5 400	1 211	31 140	1 856	45 199	5 646
2	5 400	1 224	31 533	1 880	45 728	5 717
3	5 400	1 251	32 259	1 923	46 703	5 849
2	5 400	1 317	33 952	2 024	45 646	6 156
36	5 400	1 317	33 952	2 024	48 979	6 156
4	6 400	1 285	33 106	1 974	44 508	6 002
1	6 400	1 285	33 106	1 974	46 988	6 002
18	6 400	1 285	33 106	1 974	47 028	6 002
1	6 400	1 317	33 952	2 024	48 167	6 156
6	6 900	1 454	37 550	2 239	53 085	6 808
12	7 400	1 536	39 575	2 359	53 207	7 175
1	7 400	1 536	39 575	2 359	55 727	7 175
52	7 400	1 536	39 575	2 359	55 808	7 175
1	7 400	1 720	44 443	2 649	62 352	8 058
4	7 900	1 627	41 903	2 498	58 938	7 597
9	8 400	1 546	39 878	2 377	53 613	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	56 215	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	56 458	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	56 702	7 230
2	8 400	1 546	39 878	2 377	56 906	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	56 987	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 068	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 109	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 190	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 312	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 353	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 637	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	57 678	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	59 060	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	60 076	7 230
1	8 400	1 546	39 878	2 377	61 336	7 230
1	8 400	1 627	41 903	2 498	56 337	7 597
1	8 400	1 627	41 903	2 498	59 222	7 597
1	8 400	1 627	41 903	2 498	59 385	7 597
1	8 400	1 627	41 903	2 498	59 466	7 597
1	8 400	1 627	41 903	2 498	62 434	7 597
1	8 400	1 720	44 443	2 649	59 751	8 058
1	8 900	1 627	41 903	2 498	58 938	7 597
4	8 900	1 890	48 857	2 913	65 685	8 858
9	8 900	1 890	48 857	2 913	68 774	8 858
1	8 900	1 961	50 732	3 024	70 807	9 198
2	8 900	2 032	52 606	3 136	73 327	9 537
1	9 400	2 024	52 455	3 127	73 611	9 510
3	9 400	2 077	53 755	3 205	72 270	9 746
1	9 400	2 077	53 755	3 205	75 197	9 746
8	9 400	2 077	53 755	3 205	75 359	9 746
1	9 400	2 077	53 755	3 205	75 766	9 746
1	9 400	2 149	53 755	3 205	72 270	9 746

3	9 900	1 837	47 466	2 830	63 816	8 606
1	9 900	1 837	47 466	2 830	66 905	8 606
1	9 900	1 837	47 466	2 830	67 636	8 606
1	11 400	2 531	65 576	3 909	88 163	11 889
1	12 400	2 531	65 576	3 909	92 512	11 889
31	12 400	2 773	71 834	4 282	96 577	13 024
1	12 400	2 773	71 834	4 282	99 422	13 024
1	12 400	2 773	71 834	4 282	100 073	13 024
1	12 400	2 773	71 834	4 282	100 642	13 024
38	12 400	2 773	71 834	4 282	100 682	13 024
58	12 400	2 773	71 834	4 282	100 926	13 024
1	12 900	2 534	65 576	3 909	92 553	11 889
1	13 400	2 737	70 897	4 226	95 317	12 854
1	13 400	2 737	70 897	4 226	99 382	12 854
1	13 400	2 737	70 897	4 226	100 601	12 854
1	13 400	2 756	71 381	4 255	100 764	12 941
1	13 400	2 907	75 523	4 502	101 536	13 692
2	13 400	2 984	77 428	4 616	104 097	14 038
1	13 400	2 984	77 428	4 616	108 690	14 038
1	13 400	2 995	77 669	4 630	104 422	14 081
1	13 400	2 995	77 669	4 630	108 527	14 081
2	13 400	2 995	77 669	4 630	109 015	14 081
1	13 900	3 064	79 423	4 735	106 779	14 399
5	13 900	3 064	79 423	4 735	111 372	14 399
3	13 900	3 103	80 481	4 798	112 795	14 591
1	13 900	3 103	80 481	4 798	112 917	14 591
3	13 900	3 163	82 084	4 893	110 356	14 882
3	13 900	3 163	82 084	4 893	114 949	14 882
2	14 400	2 756	71 381	4 255	95 967	12 941
1	14 400	2 771	71 834	4 282	102 105	13 024
23	14 400	2 773	71 834	4 282	96 577	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	100 682	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	100 804	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	100 926	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	100 967	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	101 333	13 024
2	14 400	2 773	71 834	4 282	101 536	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	101 658	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	101 698	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	101 780	13 024
2	14 400	2 773	71 834	4 282	102 024	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 064	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 308	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 349	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 389	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 511	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 552	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 593	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	102 918	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	103 365	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	104 503	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	104 544	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	105 031	13 024

2	14 400	2 773	71 834	4 282	105 072	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	105 763	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	106 942	13 024
1	14 400	2 773	71 834	4 282	107 186	13 024
1	14 900	2 984	77 428	4 616	110 559	14 038
1	14 900	2 984	77 428	4 616	110 722	14 038
5	14 900	3 376	87 526	5 218	117 673	15 868
6	14 900	3 376	87 526	5 218	122 388	15 868
2	14 900	3 385	87 526	5 218	117 673	15 868
5	14 900	3 385	87 526	5 218	122 388	15 868
1	14 900	3 397	88 160	5 256	123 241	15 984
3	14 900	3 406	88 160	5 256	123 241	15 984
1	14 900	3 418	88 433	5 272	123 607	16 033
1	14 900	3 759	83 988	5 007	117 632	15 227
1	15 400	3 059	79 363	4 731	106 698	14 388
1	15 400	3 059	79 363	4 731	111 738	14 388
1	15 400	3 059	79 363	4 731	111 901	14 388
1	15 400	3 059	79 363	4 731	112 998	14 388
3	15 400	3 170	82 174	4 899	110 478	14 898
1	15 400	3 170	82 174	4 899	116 453	14 898
2	15 900	3 718	96 505	5 753	129 745	17 496
1	15 900	3 718	96 505	5 753	134 460	17 496
470	4 964 000	1 061 065	27 437 911	1 635 631	38 241 489	4 974 608

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

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

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.

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

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

På beboernes skatteseddel framkommer et høyere beløp som gjeld enn den som står i leilighetsnoten. Dette på grunn av at det beregnes skatt av langsiktig gjeld.

Lån gitt beboerne på grunnpris i forbindelse med el-arbeid i leilighetene er lagt inn som et individualisert lån. For opplysninger om den enkeltes andel gjeld henvises til ligningsoppgaven for 2005 fra forretningsfører.

A) STYRETS FORSLAG TIL NYE VEDTEKTER

VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Enerhaugen 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) 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 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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med innvendig stoppekran, sikringssskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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 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 fem andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år, de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

Styrets innstilling:

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har implementert følgende tillegg til standardvedtektene som er nedfelt i nåværende vedtekter eller husordensregler:

- Juridiske andelseiere, utkastets pkt. 2-1 (4). Laget kan velge å tillate inntil 20% juridiske andelseiere. Stat kommune m.v har uansett rett til å eie inntil 10% av andelene. Av hensyn til juridiske personer som er medlemmer i OBOS, anbefaler vi at ytterligere minst 2% av andelene bør kunne eies av juridiske andelseiere. Vi har videreført 2% fra gjeldende vedtekter til nye vedtekter.
- Godkjenning av nye andelseiere, utkastets pkt. 2-2.. Her kan borettslaget fjerne godkjenningsordningen som tidligere var lovfestet. Vi anbefaler å beholde ordningen med godkjenning.

- Vedlikeholdsreglene, utkastets pkt. 5. Vårt forslag til standard vedtekt kan vedtas uten endringer, med mindre borettslaget tidligere har hatt særskilt regulering av dette i husleiekontraktene eller husordensreglene. Eventuelle vedlikeholdsregler i husordensreglene eller andre dokumenter bør overføres til vedtektene. Vi gjør oppmerksom på at punktet "Stuevinduer og verandadører" fra husordensreglene må vurderes om skal tas inn under andelseiers vedlikeholdsplikt i vedtektene.
Styret går inn for å ta inn i 5-1(1) andre linje: rør "fra og med innvendig stoppekran".
- I borettslagets gjeldene vedtekter er det krav om minst 2 og høyst 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer (§ 9). Den nye loven sier at det **skal** velges minst 3 medlemmer og at det **kan** velges varamedlemmer. I forslaget har vi latt dette punktet stå åpent og styret bør ta stilling til hva som anbefales fremlagt for generalforsamlingen. I dag består styret av 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer i tillegg til styreleder. Videre gjøres det oppmerksom på at den nye loven og vedtektene foreslår at funksjonstid for styreleder og styremedlemmer med 2 år. Mens varamedlemmer velges for et år.
Styret går inn for at funksjonstiden for styreleder skal være et år.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

**B) Styrets forslag til reviderte husordensregler for Enerhaugen borettslag
Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 1989.****Revidert på generalforsamlingene****7. juni 1993****9. mai 1994****15. mai 1995****5. mai 1997****27. mars 2003****30. mars 2006**

Innledning

Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes ved andelseiernes prosentvise betaling av felleskostnader. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i Husordenen gitt enkle regler som beboerne plikter å følge. Andelseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Husordenen er vedtatt av Generalforsamlingen .

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen.

Ved et hvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Nekter styret godkjenning må det sendes ut melding om dette innen 20 dager etter at søknad er mottatt. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten ett år. Det skal søkes om dette på søknadsskjema fra OBOS.

Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Boring, banking og musikkøvelser skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og kl.08.00, samt på lørdager etter kl.16.00 og på helligdager. Støyende arbeider som innebærer vedvarende boring/banking/pigging med husets mur- og betongkonstruksjoner må begrenses til tidsrommet 0800-1600. I denne tiden må det legges inn 2 timer med pause. Pausene bør avtales med de mest berørte beboerne og gjøres kjent for alle gjennom oppslag i aktuelle oppganger.

Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av at en erklæring om dette undertegnes og at den blir overholdt.

Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Renhold

Renhold av korridorer, trapper m.v. besørges av et renholdsfirma.

Hver leilighet har imidlertid ansvaret for nærmere bestemte korridorvinduer. Disse skal vaskes etter behov og **minimum** hver annen måned (den første uken i februar, april osv.).

Søppel

Nedkastluken skal bare brukes til tørr søppel som må pakkes forsvarlig inn. Det er forbudt å kaste brennende ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken.

Det er oppstilt containere for andre typer avfall(papir, glass og metall) utenfor blokkene. Storsøppel legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca.2.mdrs mellomrom.

Kast ikke mat til fugler og katter m.v. fra balkongene og ned på marken. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Radio og TV

Andelseieren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn.

Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio og fjernsynsapparater.

Fellesvaskeriet

Alle blokkene har fellesvaskeri med betalingsautomat i kjelleren, unntatt Enerhauggt.1 som benytter vaskeriet i Enerhauggt.3. Reglene for vaskeliste, vasketider m.v. skal overholdes.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk.

Brannslukningsapparater og røykvarslere

De enkelte røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten.

Vedlikeholdet påligger andelseier.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.

Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Balkongkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent - hvit maling og brun beis.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til korridor, kjeller og

garasjer. Det tillates ikke at barn oppholder seg alene i garasjene.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Vedtekter.

Det vises for øvrig til "Nye vedtekter", særlig til avsnitt 5 om vedlikeholdsplikt.

Alvorlige brudd på husordensreglene

Gjentas påtalte forhold etter at styret har sendt andelseier en skriftlig advarsel, kan borettslaget kreve andelen solgt.

Styrets innstilling:

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye husordensreglene er utarbeidet gjennom en grundig gjennomgang fra styret og sett i sammenheng med de nye vedtektene.

C) Ombygging av 1. etasje i Smedgata 32

Innsendt av: Styret

Det søkes om bruksendring for de to enhetene i 1. etasje i Smedgt. 32 som vender ut mot Sørlygt. Disse bygges om til leiligheter med tanke på salg. De to resterende lokalene i Smedgt. 32 pusses opp og stilles til disposisjon for borettslaget.

Styrets utredning viser at de to nevnte lokalene er de mest salgbare i 1. etasje i Smedgt. 32. Det er også styrets oppfatning at det kan være klokt å beholde noen lokaler til borettslagets disposisjon. Vi er for eksempel nødt til å ha et styrerom. Det andre lokalet tenkes i første omgang brukt til velferdsformål, men kan leies ut som kontorer dersom det viser seg å ikke være interesse for dette.

D) Utredning av felles utskifting av dører

Innsendt av: Styret

Mange av dørene i borettslaget er gamle og slitne. Dette gjelder branndører, korridordører og inngangsdører til leilighetene. Mange av disse tilfredsstillers verken dagens brann- eller lydkrav. Samtidig går det tregt med den individuelle utskiftingen, blant annet på grunn av høye kostnader for den enkelte.

Styret bes derfor om å utrede en felles utskifting av dører, med en plan for finansiering og kompensasjon til de som allerede har betalt dette privat. Det bes om at det legges vekt på et helhetlig estisk uttrykk. Utredningen legges frem på generalforsamlingen i 2007 og bør inneholde plan for framdrift og finansiering.

E) Borettslaget bør bygge en leikeplass mellom blokk 5 og 7 med et gjerde rundt.

Innsendt av:

Lise og Daniel Gusfre Ims, leilighet 517, Enerhauggt. 3 Aylin Jørgensen-Dahl og Torkel Gjørsv, leilighet 515, Enerhauggt. 3 Anne og Fredrik Falch, leilighet 215, Enerhauggt. 3 Janeche Bull Borauder og Gaute S. Gravir, leilighet 3010, Enerhauggt. 5 Annie og George Haben, leilighet 402, Enerhauggt. 7

Begrunnelse: Vi er mange barnefamilier som savner en leikeplass i nærheten. Plassen mellom blokk 5 og 7 brukes ofte av oss, men det er for få leikeapparater der. Et gjerde rundt apparatene vil gjøre det tryggere for barna å leike. Mange familier flytter fra Enerhaugen når de får barn. Et utemiljø som er bedre tilrettelagt for barn, vil bidra til at flere barnefamilier vil fortsette å bo her

Styrets innstilling:

En bedre og mer barnevennlig lekeplass ligger allerede inne i planene for opprusting av grøntnlegget mellom Enerhauggata 5 og 7. Det foreslås at styret starter prosjektering høsten 2006 med sikte på byggestart sommeren 2007. Det forutsettes at dette kan gjennomføres uten ytterligere låneopptak

F) Foreslår at fellesvaskeriene er åpne på søndager i en kort periode (f.eks fra 14 til 17) uten mulighet for bruk av tørketromler.

Innsendt av: Anne Gro Holten, Enerhauggt. 7

Bakgrunn: Forslag om søndagsåpne fellesvaskerier ble nedstemt i fjor og etter det jeg kunne forstå var støy fra tørketromlene en av hovedgrunnene til at mange sa nei. Jeg foreslår derfor at vaskeriene er åpne i en kort periode på søndag ettermiddag og at man i første omgang ikke kan bruke tørketromlene. Styret bør i løpet av året undersøke muligheten for å få gjort noe med støyen da den sikkert ikke er mindre irriterende ellers i uka og kanskje bør reduseres uansett.

Forøvrig hører jeg vaskemaskiner surre og gå på søndager ellers i blokka så jeg ser ingen grunn til at vi som ikke har plass til vaskemaskiner i leiligheten skal være uten denne muligheten

IKKE BARE SELGER VI OBOS-LEILIGHETEN DIN TIL EN GOD PRIS, VI LOVER DEG ET AV MARKEDETS BESTE LÅNETILBUD

Har du planer om å selge OBOS-leiligheten din, kan det være smart å ordne finansieringsbevis til ny bolig samtidig. Vi tar hånd om alt det praktiske; verdivurdering, salg og finansiering. Vi er kjent for å oppnå gode priser på OBOS-boliger og kan også tilby deg et av markedets beste lån. Gå inn på obos-megleren.no for mer informasjon.

Send SMS "befaring" til 26300 for en gratis verdivurdering.

Ellingsrud: 22 98 14 85 • Hammersborg: 22 86 55 50 • Holmlia: 22 62 90 90
• Kalbakken: 22 80 20 30 • Lambertseter: 23 16 51 10 • Oppsal: 23 12 65 60
• Røa: 22 51 09 30 • Torshov: 22 98 14 40 • Tveita: 22 98 14 20



VALGKOMITEENS INNSTILLING 2006

STYRET

Leder:	Ida Oftebro	Enerhauggata 5	gjenvalg
Styremedlem:	Haidi Tønder	Enerhauggata 5	ikke på valg i år
Styremedlem:	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3	ikke på valg i år
Styremedlem:	Sven-Ivar Fure	Enerhauggata 3	ny
Styremedlem:	Jørgen Løvdahl	Enerhauggata 3	ny
Styremedlem:	Anders Leinebø	Smedgata 34	ny

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Kari Anne Høven	Enerhauggata 1	ny
-----------------	----------------	----

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Ida Oftebro som delegert gjenvalg
2. person velges på generalforsamlingen

VALGKOMITÉ

Randi J. Krogstad	Enerhauggata 3	gjenvalg
Leif Pareli	Enerhauggata 5	gjenvalg
Eivind Åse	Smedgata 34	gjenvalg
Anne Falch	Enerhauggata 3	gjenvalg

VELFERDSKOMITÉ

Edel Jacobsen	Enerhauggata 5	gjenvalg
Inger Johanne Haug	Enerhauggata 5	gjenvalg

GARASJEKOMITÉ

Eivind Åse, leder	Smedgata 34	gjenvalg
Kent Johansen	Smedgata 34	gjenvalg

Komiteen har i sitt arbeid hatt likestillingslovens bestemmelser in mente, i tillegg til lagets egne tradisjoner, med at styret sammensettes slik at det har størst mulig spredning i lagets bygninger m.m. De generelle problemer med i det hele tatt å finne villige kandidater har medført at det dessverre ikke har vært mulig å holde oppe slike fordelingskrav.

Oslo 27. februar 2006

Leif Pareli (sign.) Eivind Åse (sign.) Anne Falch (sign.)

Frode Lagset (sign.) Randi Krogstad (sign.)