

Til beboerne i Hamborg Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per 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 Hamborg Borettslag avholdes
29.05.2013 kl. 18:30 i Omsorgsboligen i Pilotveien 6.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av husordensreglenes pkt. 10, 3. avsnitt
- B) Forslag fra styret om nedleggelse av fellesvaskeriene.
- C) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2 (2)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år

Oslo, 09.04.2013

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Ole Thudesen /s/ Jon Bjarne Haug /s/

Anders Moe /s/ Thomas Nedreberg /s/

Årsberetning for 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Nestleder	Ole Thudesen	Pilotveien 2
Styremedlem	Jon Bjarne Haug	Pilotveien 8
Styremedlem	Anders Moe	Pilotveien 4
Styremedlem	Thomas Nedreberg	Pilotvn 2
Varamedlem	Kjetil Grønning	Pilotveien 8
Varamedlem	Terje Johannesen	Pilotveien 8
Varamedlem	Jo Lia Rusten	Pilotveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Varadelegert	
Ole Thudesen	Pilotveien 2

Valgkomiteen

Arne Birkeland	Pilotvn. 8
Bjørn Kollerud	Pilotvn, 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443693. Borettslaget ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse:

- Landingsvn 11-25
- Pilotvn 2-4 8-10

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 24 525 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 31 - 276, 278, 279

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. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2012.

Forretningsførsel og revisjon

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

VVS-rehabilitering/oppgradering av våtrom/felles beredere og ENØK

Kontrakt ifm. ovennevnte prosjekt ble signert i februar 2012. SansBygg AS er ansvarlig entreprenør for ovennevnte prosjekt. OBOS Prosjekt AS er prosjektleder og kontakt mot styret/vvs-gruppen.

Prosjektet startet opp i Pilotveien 4 27 august 2012 og etter planen ferdigstilles i august 2013. Prosjektet går etter planen både tidsmessig og økonomisk.

Årsregnskapet for 2012

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2013. Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 6 791 487. Dette er kr 207 319 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av maskin. Andre inntekter består i hovedsak av leie for basestasjon og strømrefusjoner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 14 518 337. Korrigert for kostnadsført rehabiliteringsprosjekt, blir gjestående driftskostnader for ordinær drift kr 4 618 753. Dette er kr -301 867 lavere enn budsjettet og skyldes i første rekke posten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -8 348 448 som i første rekke dekkes ved uttak fra lånerammen for det pågående rehabiliteringsprosjektet. Jf. orienteringen nedenfor om budsjettet for 2013. Korrigert for kostnadsføring av rehabiliteringsprosjektet kr -9 899 584, blir resultatet for ordinær drift kr 1 551 136.

Disponible midler

Borettslaget hadde per 31.12.2012 negative disponible midler på kr 1 192 183. Dette må sees i sammenheng med at rehabiliteringsprosjektet finansieres gjennom prosjektlån som ved løpende deluttak dekker opp manglende likviditet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Budsjett for 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I samband med våtrom-/vvs-rehabiliteringen, skal kostnadene dekkes av oppsparte midler og uttak fra prosjektlånet. Uttakene fra lånet skjer i 2013 og vil sammen med innbetalinger av felleskostnader, dekke inn kostnadene til prosjektet og den løpende driften. Antatt opptak av lån ved utgangen av 2013 er ca. 28 millioner. Budsjettet for 2013 inneholder ikke dette låneopptaket.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 350 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet takarbeid og forprosjekt heis.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med ca. 11 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har ett lån i Terra Boligselskaper til en flytende rentesats 3,7 % per 01.03.2013 og gjenværende løpetid 12 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (per 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret holdes uendret i 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Borettslaget vil som nevnt ovenfor ta opp prosjektlån i samsvar med finansieringsplanen for rehabiliteringen. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene for 2013.

Den etterfølgende oversikten over disponible midler inneholder ikke opptak av prosjektlånet i budsjettet for 2013. Likviditeten vil sikres gjennom dette låneopptaket.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.04.2013

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/

Ole Thudesen /s/

Jon Bjarne Haug /s/

Anders Moe /s/

Thomas Nedreberg /s/

Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag, som viser et underskudd på kr 8 348 448. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hamborg Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 30. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/
Statsautorisert revisor

260 HAMBORG BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PER 01.01		9 065 715	8 431 833	9 065 715	-1 192 183
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-8 348 448	1 943 855	996 548	-1 710 672
Tilbakeføring av avskrivning	15	25 443	108 120	100 000	100 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-535 122	0	0	0
Tilbakef. Gev/tap salg av anl.mid		0	2 334	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	160 122	6 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-73 750	0	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		1 567	22 646	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 487 709	-1 449 073	-1 493 669	-1 550 595
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-10 257 897	633 882	-397 121	-3 161 267
C. DISP. MIDLER PER 31.12		-1 192 183	9 065 715	8 668 594	-4 353 450
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 990 213	9 498 717		
Kortsiktig gjeld		-5 182 396	-433 003		
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12		-1 192 183	9 065 715		

260 - HAMBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 553 000	6 514 858	6 554 168	6 526 428
Salg anleggsmidler		189 879	0	0	0
Andre inntekter	3	48 608	59 001	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 791 487	6 573 859	6 584 168	6 556 428
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 648	-26 436	-51 500	-40 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	15	-25 443	-108 120	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 875	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-32 000	0	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-114 420	-111 088	-114 420	-122 000
Konsulenthonorar	7	-25 009	-51 274	-55 000	-40 000
Kontingenter		-28 400	-28 400	-28 400	-28 400
Drift og vedlikehold	8	-11 879 307	-1 250 279	-2 100 000	-3 954 000
Forsikringer		-375 227	-337 074	-360 000	-405 000
Kommunale avgifter	9	-587 155	-553 241	-577 000	-609 000
Energi/fyring		-256 115	-252 649	-220 000	-350 000
Kabel-/TV-anlegg		-205 004	-233 111	-220 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-774 609	-859 049	-809 300	-801 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 518 337	-3 995 596	-4 920 620	-6 955 100
DRIFTSRESULTAT		-7 726 850	2 578 263	1 663 548	-398 672
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	316 737	309 909	250 000	50 000
Finanskostnader	12	-938 335	-944 317	-917 000	-1 362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-621 598	-634 408	-667 000	-1 312 000
ÅRSRESULTAT		-8 348 448	1 943 855	996 548	-1 710 672

Overføringer:

Udekket tap 8 348 448

Reduksjon udekket tap 1 943 855

**260 - HAMBORG BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 639 950	16 639 950
Rehabilitering	14	535 122	0
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	1 567
Andre varige driftsmidler	15	118 576	230 390
SUM ANLEGGSMIDLER		18 608 153	18 186 412
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 774	0
Kortsiktige fordringer	16	231 503	0
Driftskonto i OBOS		701 409	733 777
Sparekonto i OBOS		3 042 527	8 764 940
SUM OMLØPSMIDLER		3 990 213	9 498 717
SUM EIENDELER		22 598 366	27 685 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	17	-8 578 208	-229 760
SUM EGENKAPITAL		-8 564 008	-215 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 980 178	25 467 887
Borettsinnskudd	19	1 999 800	1 999 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 979 978	27 467 687
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 179 226	430 585
Skyldig offentlige myndigheter	20	3 170	2 418
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 182 396	433 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 598 366	27 685 130
Pantstillelse	21	35 715 900	35 715 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2013

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Ole Thudesen /s/ Jon Bjarne Haug /s/

Anders Moe /s/ Thomas Nedreberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 431 508
Parkeringsleie	64 400
Korrigert leiekraft jf. note 3, rettes i årsoppgjør 2013	27 200
Ekstra kjellerbod	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 555 508

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 108
Ekstra kjellerbod	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 553 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon strøm	21 000
Telenor mobil, leie av Pilotveien BS 2012	27 608
SUM ANDRE INNTEKTER	48 608

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 648
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 648

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 2011/2012, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 5 836 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-11 584
Bjerlind Bygg AS, fuktsjekk	-2 175
Tradeco AS	-11 250
SUM KONSULENTHONORAR	-25 009

NOTE: 8**BAD OG INNVENDIGE RØR**

Kostnadsføring bad og innvendige rør, se note 14	-9 899 584
Bygårdsservice as, dører	-1 365 737
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 265 321

Drift/vedlikehold bygninger	-130 627
Drift/vedlikehold VVS	-10 437
Drift/vedlikehold elektro	-25 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 050
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 419
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 879 307

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-367 226
Renovasjonsavgift	-219 929
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-587 155

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 035
Container	-23 185
Driftsmateriell	-16 401
Lyspærer og sikringer	-15 395
Vaktmestertjenester	-408 564
Renhold ved firmaer	-203 308
Snørydding/gressklipping	-3 750
Kontor- og datarekvisita	-900
Trykksaker	-2 066
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 650
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 836
Andre kontorkostnader	-8 172
Telefon, annet	-5 813
Telefon, felles bredbånd	-46 927
Porto	-9 280
Reisekostnader	-215
Gaver	-2 882
Bank- og kortgebyr	-1 579
Velferdskostnader	-13 995
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-774 609

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 598
Renter av sparekonto i OBOS	277 587
Utbytte Gjensidige	36 552
SUM FINANSINNTEKTER	316 737

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Terra Boligkreditt AS	-937 545
Gebyr lån Terra Boligkreditt AS	-600
Andre rentekostnader	-190
SUM FINANSKOSTNADER	-938 335

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	9 039 950
Rehabilitering 2005	7 600 000
SUM BYGNINGER	16 639 950

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.276 m. flere Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING BAD OG INNVENDIGE RØR**

	2011	2012	Sum
OBOS Prosjekt, prosjektledelse	250 000	512 500	762 500
OBOS Prosjekt, andre kons. Hon. vann, brann m.m	0	60 000	60 000
Budbil	489	0	489
OBOS Forvaltning, administrasjon	1 552	200	1 752
OsloKopisten, kopieringsutgifter	12 245	0	12 245
Plan og Bygn.etaten, bygningsgebyr	0	131 110	131 110
Strøm, Istad Kraft	0	68 883	68 883
Hovedentreprenør Sans Bygg AS	0	9 662 013	9 662 013
OBOS Prosjekt, annet	3 445	0	3 445
KOST REHABILITERING BAD OG INNVENDIGE RØR	267 731	10 434 706	10 702 437
Kostnadsføring prosjekt 2011			-267 731
Kostnadsføring prosjekt 2012, se note 8			-9 899 584
SUM REHABILITERING			535 122

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**Gressklipper

Tilgang 2008	73 998	
Avskrevet tidligere	-36 118	
Avskrevet i år	-10 571	
		27 309

Snøplog til traktor

Tilgang 2007	42 075	
Avskrevet tidligere	-30 055	
Avskrevet i år	-6 011	
		6 009

Sandsilo

Tilgang 2012	73 750	
		73 750

Snøfreser

Tilgang 2005	14 500	
Tilgang 2007	47 520	
Avskrevet tidligere	-41 653	
Avskrevet i år	-8 860	
		11 507

Traktor

Tilgang 2006	560 416	
Avgang 2012	-160 121	
Avskrevet tidligere	-400 295	
		0

Tørketrommel

Tilgang 1999	58 425	
Avskrevet tidligere	-58 424	
Avgang 2012	-1	
		0

<u>Vaskemaskin</u>	
Tilgang 1999	81 180
Avskrevet tidligere	-81 179
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	118 576

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-25 443
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

CanalDigital	227 718
Heisalarm (vil bli kostnadsført i 2013)	3 785
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	231 503

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009	-29 374 158
Nedbetalt tidligere	3 906 271
Nedbetalt i år	1 487 709
	-23 980 178

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 980 178
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 985 900
Opprinnelig 2010	-13 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 999 800

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 413
Skyldig arbeidsgiveravgift	-757
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-3 170

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 25 979 978 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2012 en bokført verdi på kr 17 954 455.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag fra styret om endring av husordensreglernes pkt. 10, 3. avsnitt

Ordensreglene i Hamborgs borettslag, punkt 10, 3. avsnitt informerer om at "garasjeanlegget administreres av AS OBOS Forretningsbygg". Garasjeanlegget er fjernet og denne setningen er derfor ikke lenger relevant.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at avsnittet fjernes i sin helhet.

B) Forslag fra styret om nedleggelse av fellesvaskeriene i Hamborg BRL

Hamborg gjennomgår i disse dager et omfattende vvs-oppgradering/baderomsrehabilitering/ felles beredere ENØK prosjekt – som blant annet gir beboere mulighet til å ha vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet. Det antas at dette igjen vil føre til redusert behov for fellesvaskeri (noe som allerede er gjort gjeldende for Landingsveien 23/25).

Utstyret i dagens fellesvaskeri er av eldre dato og årlige reparasjoner og strømkostnader er vesentlige (se tabell 1 under). En eventuell nyinvestering i utstyr i vaskeriene vil komme opp i flere hundretusen kroner (se tabell 2 under). Vaskeriene representerer også areal som kan brukes til andre formål, f eks ytterligere utleieboder.

Tabell 1 – årlige kostnader fellesvaskeri

År	Reparasjonskostnad	Strømkostnad
2011	45 300	85 000
2012	26 500	75 000

Tabell 2 – pris nye vaskemaskiner og tørketromler

Vaskemaskiner – 8 stk	Om lag 320 000
Tørketromler – 6 stk	Om lag 180 000

På bakgrunn av dette samt at det også er andre, vesentlige oppgraderingssprosjekter som venter (som oppgradering/rehabilitering av heis i høyblokkene, utskifting av lyskilder i fellesareal, oppussing oppganger, nye postkasser og inngangspartier etc.) ønsker styret å foreslå en gradvis nedleggelse av vaskeriene. Det vil si at nytt utstyr ikke vil bli kjøpt inn etter hvert som det nåværende utstyret krever vesentlige reparasjoner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar en gradvis nedleggelse av vaskeriene i Pilotveien 8, 10 og Landingsveien 11/17 og 23/25.

C) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2 (2)

Forslaget fremmes på bakgrunn av at det er foretatt en endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Hamborg Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/-samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av nåværende bestemmelse i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Se eget vedlegg for fullstendig forslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jo Rusten Pilotveien 10
Kristine Aamoen Hanneborg Pilotveien 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Nedreberg Pilotveien 2
Jon Bjarne Haug Pilotveien 8

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ole Thudesen Pilotveien 2
2. Kjetil Grønning Pilotveien 8
3. Terje Johannesen Pilotveien 8

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Berit Gudding Petersen Pilotveien 8
Bjørn Kollerud Pilotveien 10
Arne Birkeland Pilotveien 8

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jo Rusten Pilotveien 10

Oslo, april 2013

I valgkomiteen for Hamborg Borettslag

Arne Birkeland
Bjørn Kollerud

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og behandlet omkring 90 saker. I tillegg ble det avholdt informasjonsmøter vedrørende vvs-oppgraderingen i mars og november.

VVS-rehabilitering/oppgradering av våtrom/felles beredere ENØK

Kontrakt ifm. ovennevnte prosjekt ble signert i februar 2012. SansBygg AS er ansvarlig entreprenør for ovennevnte prosjekt. OBOS Prosjekt AS er prosjektleder og kontakt mot styret/vvs-gruppen.

Prosjektet startet opp i Pilotveien 4 27 august 2012 og vil bli ferdigstilt i august 2013. Prosjektet går etter plan både tidsmessig og økonomisk.

Vaktmester

Bygårdsservice fungerer som Hamborgs vaktmester. Samme selskap er også ansvarlig for trappevask.

Bygging nabotomt

Bygging nabotomt (Voksenhagen) ble ferdigstilt vår 2012. Plen og busker mot Hamborg er ferdigstilt. Hamborg mottok en kompensasjon fra OBOS Nye Hjem ifm byggeprosjektet (pga støy etc). Disse midlene skal benyttes til grillplass ved Pilotveien 2/4 samt utebenker som vil bli plassert flere steder i Hamborg borettslag (vår 2013).

Styret leverte innsigelser på søknad fra Piloten barnehage om utvidelse av midlertidig brukstillatelse til 2015. Innsigelser ble ikke tatt til følge.

Informasjon

Styret sender normalt ut informasjonsbrevet "Hamborgposten" omlag seks ganger per år. I tillegg sendes det ut meldinger til beboerne ved særskilte forhold. Styret benytter ellers oppslagstavlene i hver oppgang til å informere beboerne.

Hamborg BRL har også egen nettside - <http://hamborg.borettslag.net/>. Her finner beboerne oppdatert informasjon om pågående prosjekter etc i borettslaget.

Biloppstillingsplasser

Registeret oppdateres fortløpende. Det er til dels lang venteliste.

Ulovlig overlatelse av bruksretten

Styret har ikke behandlet noen ulovlige tilfeller i perioden.

Brannsikring

Bygårdsservice har, på vegne av styret, skiftet alle trapperoms- rømnings og kjellerdører i Hamborg BRL (totalt 87 dører) til moderne, brannbestandig dører.

I tillegg har Styret skiftet ut brannslukkingsapparat samt en røykvarsler i hver leilighet.

HMS

Styret har foretatt vernerunder sammen med vaktmester (bebyggelse samt lekeplass).

Periodiske skjøtsel uteområdet

Styret hadde sesongen 2012 avtale med Ulvin Aktiv på skjøtsel av Hamborgs utearealer. For sesongen 2013 vurderes i skrivende stund tilbud fra flere leverandører.

Hamborg 50 år

Hamborg BRL fylte i desember 2012 50 år. Dette ble markert med en samling for alle beboere.

SHK lagt ned

Sameiet Hovseter Kabelnett er lagt ned per oktober 2012 da det ikke lenger var grunnlag for fortsatt drift.

Ryddeoperasjon kjellere

Styret har besørget rydding av kjellere – spesielt i lavblokkene. Vaktmester sørger for årlig rengjøring (støvsuging) av kjellere.

Container

Styret har leid inn container for å rydde i borettslaget både høst og vår 2012.

Vedlikehold/oppgradering/nye innkjøp

- Malt gavlvinduer Pilotveien 2/4 samt Landingsveien 11-25.
- Beskåret kolle foran Pilotveien 2/4 og fjernet trær ved Landingsveien 19/21
- Montert nytt utelys (LED) Landingsveien 17.
- Kjøpt inn 4 stk strøkasser (plassert utenfor Pilotveien 2/4, 8 og 10 samt Landingsveien 11).
- Hovedvask av fellesvaskeriene 2 ganger i 2012 (regelmessig rengjøring skal gjøres av brukere).

Kontaktopplysninger for styret

Skriftlige henvendelser kan legges i styrets postkasse utenfor Pilotveien 4 eller sendes til e-post: styret.hamborg@borettslag.net

Øvrige henvendelser kan skje direkte til styremedlemmene som har telefontid mandag til fredag 18:00 til 20:00 på telefon oppgitt i Hamborgposten og på borettslagets hjemmeside **hamborg.borettslag.net**

Styret oppfordrer beboere, eiendomsmeglere og andre til å bruke våre hjemmesider for å søke aktuell informasjon. Dette er spesielt viktig under rehabiliteringsprosjektet..

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon **905 20 631**, se også **www.bygardsservice.no**.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser med strømuttak som leies ut etter ventelister. Retningslinjer for leie er utarbeidet. Retningslinjer må undertegnes av leietaker. Alle henvendelser må gjøres skriftlig.

Nøkler/skilt

Systemnøkler må bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse skal følge borettslagets standard og bestilles per e-post: **qualitronic@broadpark.no** (Husk å oppgi Hamborg Borettslag i emnefeltet, og hvilken skilttype som ønskes). Dette betales av bestiller.

Alle våre beboere er ansvarlig for å benytte borettslagets standardiserte postkasse- og ringeklokkeskilt.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Pilotveien 8 / 10 og Landingsveien 11-17 og 23-25.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585591. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 02333, 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.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS 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 bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating 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 02333.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema skaffes hos Istad Kraft AS på telefon 71213500 eller www.hjemkraft.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013	Våtrom/VVS, branndører, mm.	VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere – ENØK. Anskaffet branndører trapperom og kjellere.
2011 - 2012	Våtrom/VVS, vannforsyningsnett, mm.	Start prosjektet VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere – ENØK Utbedret lekkasjer på borettslagets vannforsyningsnett i henhold til pålegg fra Vann- og avløpsetaten.
2010 - 2011	Brannsikring, heis, våtrom/VVS, mm.	Brannsikringsrapport Forprosjekt våtromsrehabilitering Anskaffet vedlikeholds nøkkel Utbedring av heis i Pilotvn. 8 og 10 etter myndighetspålegg
2009 - 2009	Oppgradering av el.anlegg m.m.	Oppgradering av sikringsskap og utebelysning Nytt søppelskap
2008 - 2008	Skiftet røykvarslere og nødmerking	
2007 - 2007	Sykelstativer	
2006 - 2007	Utvendige søppelskap for lavblokkene	
2005 - 2005	Rehabilitering, oppgradering av utearealer	
2004 - 2004	Nødlis, utv. etterisol., fasade/balkong	Skiftet og montert nødlis i henhold til gjeldende brannforskrifter. Utvendig rehabilitering, etterisolering, ny fasadekledning og balkonger
2003 - 2003	Skiftet alle hovedtavler	
1998 - 1999	Oppgradering av kabelnettet	
1996 - 1996	Entredører /hovedinng, uteareal, dørtlf.	Entredører og hovedinngangsdører skiftet, Fornyelse av uteareal. Alle blokkene fikk dørtelefon.
1993 - 1994	Heismaskineriet byttet i høyblokkene	
1992 - 1992	Oppussing av oppgangene i lavblokka	
1990 - 1990	Nytt takdekk på alle blokkene	
1989 - 1990	Vindu/balkongdør i alle leiligheter	Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheten

Vedlegg

FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs. forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

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.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Hamborg Borettslag, må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

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

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 30.05.2013.