



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MAGNEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		831 704	804 648
Sum inntekter		831 704	804 648
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		746 262	542 359
Sum kostnader		782 774	578 871
Driftsresultat		48 930	225 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 025	17 584
Sum finansinntekter		36 025	17 584
Annen finanskostnad		26 941	17 816
Sum finanskostnader		26 941	17 816
Netto finans		9 084	-232
Resultat før skattekostnad		58 014	225 545
Årsresultat		58 014	225 545
Totalresultat		58 014	225 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 014	225 545
Sum overføringer og disponeringer		58 014	225 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 291 794	1 291 794
Sum varige driftsmidler		1 291 794	1 291 794
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		1 316 417	1 309 033
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 584	24 548
Sum fordringer		37 584	24 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		988 167	985 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		988 167	985 408
Sum omløpsmidler		1 025 751	1 009 955
SUM EIENDELER		2 342 168	2 318 988

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 763 790	1 705 776
Sum opptjent egenkapital		1 763 790	1 705 776
Sum egenkapital		1 765 390	1 707 376
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		471 916	519 931
Øvrig langsiktig gjeld		98 415	91 553
Sum annen langsiktig gjeld		570 331	611 484
Sum langsiktig gjeld		570 331	611 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 447	128
Sum kortsiktig gjeld		6 447	128
Sum gjeld		576 778	611 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 342 168	2 318 988



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499262

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MAGNEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 526 459
MAGNEFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		831 704	804 648
Sum inntekter		831 704	804 648
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		746 262	542 359
Sum kostnader		782 774	578 871
Driftsresultat		48 930	225 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 025	17 584
Sum finansinntekter		36 025	17 584
Annen finanskostnad		26 941	17 816
Sum finanskostnader		26 941	17 816
Netto finans		9 084	-232
Resultat før skattekostnad		58 014	225 545
Årsresultat		58 014	225 545
Totalresultat		58 014	225 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 014	225 545
Sum overføringer og disponeringer		58 014	225 545



Organisasjonsnr: 950 526 459
MAGNEFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 291 794 1 291 794
Sum varige driftsmidler 1 291 794 1 291 794

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 24 622 17 238
Sum finansielle
anleggsmidler 24 622 17 238

Sum anleggsmidler 1 316 417 1 309 033

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 37 584 24 548
Sum fordringer 37 584 24 548

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 988 167 985 408
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 988 167 985 408

Sum omløpsmidler 1 025 751 1 009 955

SUM EIENDELER 2 342 168 2 318 988

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 600 1 600
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 763 790	1 705 776
Sum opptjent egenkapital	1 763 790	1 705 776
Sum egenkapital	1 765 390	1 707 376
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	471 916	519 931
Øvrig langsiktig gjeld	98 415	91 553
Sum annen langsiktig gjeld	570 331	611 484
Sum langsiktig gjeld	570 331	611 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 447	128
Sum kortsiktig gjeld	6 447	128
Sum gjeld	576 778	611 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 342 168	2 318 988



Organisasjonsnr: 950 526 459
MAGNEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 105

Magnefaret Borettslag



Velkommen til årsmøte i Magnefaret Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. juni 2024 kl. 18:00, Høyehall vel, Drivhusveien 2, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra andelseiere: 2. gangs behandling oppløsning av borettslaget
8. Sak fra styret (under forutsetning av at sak 7 ikke vedtas): Endring av vedtektene - Nytt kapittel 5 Vedlikehold
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Magnefaret Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0105 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 32 000.



Sak 7

Sak fra andelseiere: 2. gangs behandling oppløsning av borettslaget

Forslag fremmet av:

Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Magnefaret borettslag (org. nr. 950 526 459) oppløses etter reglene i borettslagslovens kapittel 11.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at man ønsker å gjøre noe med ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseierne. Det virker som om bakgrunnen for ønsket om å oppløse borettslaget først og fremst skyldes at vedlikeholdet av borettslagets bygningsmasse har vært forsømt, og det i dag er et vedlikeholdsetterslep i borettslaget. Mye taler i denne situasjonen for at vedlikeholdsansvaret for husene flyttes fra borettslaget til andelseierne i de respektive husene. Styrets oppfatning er likevel at man vil kunne få til dette uten å oppløse borettslaget. Styret har utarbeidet et utkast til endring av vedtektene som fremlegges i en egen sak i generalforsamlingen. Styret mener at man på denne måten vil oppnå mye av det samme som ved en oppløsning av borettslaget samtidig som man beholder fordelene ved å være et borettslag, og man slipper hele prosessen med oppløsning, deling og seksjonering. Styret innstiller på denne bakgrunn på at forslaget om oppløsning av borettslaget ikke vedtas.

Styret gjør oppmerksom på at revisor, PwC har krevet at en eventuell oppløsning tidligst kan skje i 2025 grunnet regnskapet.

I denne saken er det krav om 2/3 flertall av alle andelene.

Forslag til vedtak

2. gangs behandling: Magnefaret borettslag (org. nr. 950 526 459) oppløses etter reglene i borettslagsloven kapittel 11.

Sak 8

Sak fra styret (under forutsetning av at sak 7 ikke vedtas): Endring av vedtektene - Nytt kapittel 5 Vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Forslaget om nytt kapittel 5 i vedtektene vedtas i sin helhet.



Vedlegg

2. 0105 Forslag nytt kapittel 5 Vedlikehold.pdf

3. 0105 Gjeldende vedtekter.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dersom sak 7 vedtas, vil det bli valgt et avviklingsstyre istedenfor et vanlig styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aicha Marie R Bekkelund-Lien	Magnefaret 1 C
Varamedlem	Mona Pedersen	Magnefaret 11 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Aicha Marie R Bekkelund-Lien	Magnefaret 1 C
----------	------------------------------	----------------

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Magnefaret Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Magnefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526459, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 230

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Magnefaret Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

-Utskifting/vedlikehold av ytterdører hos de aller fleste.

-Byttet en verandadør og et loftsvindu.

-Vi har vært i kontakt med både Fornebu Forvaltning og Styre & Ledelse i et forsøk på å få inn tilbud på ekstern styreledelse.

(Foreløpig er det ingen som ønsker å gi oss et tilbud grunnet situasjonen borettslaget står i ifbm spørsmål om oppløsning)

Ellers har det stort sett vært å sørge for å betale fakturaer og svare ut på henvendelser fra beboere, bla annet forsikringssaker og andre spørsmål, samt styregodkjenning av ny andelseier.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er satt av kr. 120.000,- til drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magnefarets Borettslag.

Lån

Magnefarets Borettslag har ett lån i OBOS-banken ved årsslutt. Flytende rente, 4,50%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr. 38 000 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Innbetaling lån er økt fra 01.01.2024 i takt med nedbetalingsplanen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Magnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Magnefaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentete revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 009 827	835 561	1 009 827	1 019 304
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	58 014	225 545	98 528	78 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-48 015	-51 193	-8 000	-49 000
Innsk. øremerk. bankkto	-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	9 477	174 267	90 528	29 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 019 304	1 009 827	1 100 355	1 049 104

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 025 751	1 009 955
Kortsiktig gjeld	-6 447	-128
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 019 304	1 009 827



Magnefaret Borettslag

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	821 704	804 648	771 000	783 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		831 704	804 648	771 000	783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 512	-4 512	-6 000	-4 000
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-10 363	-6 875	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-35 590	-34 155	-36 750	-38 000
Konsulenthonorar	7	-43 761	-6 660	-30 000	-70 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-132 494	-33 909	-60 000	-120 000
Forsikringer		-128 195	-111 090	-107 000	0
Kommunale avgifter	9	-280 946	-228 733	-270 200	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 631	-87 492	-88 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-8 083	-30 245	-30 000	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-782 774	-578 871	-669 150	-676 200
DRIFTSRESULTAT		48 930	225 777	101 850	106 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 025	17 584	2 000	0
Finanskostnader	12	-26 941	-17 816	-5 322	-28 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 084	-232	-3 322	-28 000
ÅRSRESULTAT		58 014	225 545	98 528	78 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		58 014	225 545		



Magnefaret Borettslag

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 007 466	1 007 466
Tomt		284 328	284 328
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		1 316 417	1 309 033
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 584	24 548
Driftskonto OBOS-banken		135 772	155 450
Sparekonto OBOS-banken		852 395	829 957
SUM OMLØPSMIDLER		1 025 751	1 009 955
SUM EIENDELER		2 342 168	2 318 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 763 790	1 705 776
SUM EGENKAPITAL		1 765 390	1 707 376
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	471 916	519 931
Borettsinnskudd	15	74 400	74 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		570 331	611 484
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		2 523	128
Påløpte avdrag		3 924	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 447	128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 342 168	2 318 988
Pantstillelse	17	1 376 000	1 376 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

15 av 37

0105 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Oslo, 03.04.2024
Styret i Magnefaret Borettslag

Aicha Marie R Bekkelund-Lien /s/

Mona Pedersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	706 176
Lån	64 608
Eiendomsskatt	50 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	821 704

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Refusjon fra Gjensidige	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

Refusjon fra Gjensidige gjelder skadesak 2102438 fra 2021



Magnefaret Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 363.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-37 282
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 480
SUM KONSULENTHONORAR	-43 761

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-118 119
Drift/vedlikehold VVS	-14 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 494

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 927
Vann- og avløpsavgift	-139 922
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-88 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 946



Magnefaret Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 448
Andre fremmede tjenester	-273
Trykksaker	-1 656
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 083

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 438
Renter bank	522
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 366
SUM FINANSINNTEKTER	36 025

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 941
SUM FINANSKOSTNADER	-26 941

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1948	709 100
Oppskrevet 1972	298 366
SUM BYGNINGER	1 007 466

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.230

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Magnefaret Borettslag

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2008	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	780 069
Nedbetalt i år	48 015
	-471 916

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-471 916**



Magnefaret Borettslag

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-76 000
Korrigerings	1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-74 400

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-24 015
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 015

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 400
Pantelån	471 916
Påløpte avdrag	3 924
TOTALT	550 240

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 007 466
Tomt	284 328
TOTALT	1 291 794



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79046445. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ytterdører	Utskiftning av diverse ytterdører
2020	Vinduer, tak	Utskiftning vinduer Magnefaret 11. Reparasjon tak Magnefaret 1 C og 11.
2017	Vinduer, drenering, skifte panel	Skifte plank på yttervegg hos alle med unntak av hus i Steinborgveien. Drenering Magnefaret 11. Vinduer Magnefaret 5 og 13.
2015 - 2016	Vinduer, Drenering	Magnefaret 1, 3 og 11. Magnefaret 13 (litt i nr 11)
2011	Utbedring etter drenering M9 og S28	Magnefaret 9 og Steinborgvn 28
2010	Drenering, brannvarslere	Drenering. Montering av seriekoblede brannvarslere.
2009	Vedlikeholdsarbeider	Byttet all kledning på sørøstvegg og overliggere på nordvestvegg i Magnefaret 11.



Magnefaret Borettslag

2008	Ventiler, diverse vedlikehold	<p>Taket i Magnefaret 11 fikk ny papp og fikk fikset blikk i forbindelse med gradrenna.</p> <p>Tilstandsrapport på behovet for maling. Sjekk av tilstand på elektrisk anlegg i alle leilighetene.</p> <p>Byttet av vinduer.</p> <p>Ventiler på loftet i alle husene.</p> <p>Magnefaret 1, Byttet begge balkongdørene</p> <p>Magnefaret 3, Ventiler i kjeller</p> <p>Magnefaret 5, Balkongdør, ventiler i kjeller, kledning</p> <p>Magnefaret 7, Byttet begge balkongdørene, loftsvindu, kledning</p> <p>Magnefaret 9, 3 vinduer og en del panel, loftsluke i 2. Etasje Balkongdør i 1. etasje</p> <p>Magnefaret 11, Byttet all kledning på sørøstvegg og en del kledning på nordvestvegg, Ett vindu i 1. etasje, Tre vinduer i 2. etasje</p> <p>Magnefaret 13, Byttet begge balkongdørene og ytterdørene. Fire vinduer og panel rundt vindu, venstre leilighet</p>
2007	Magnefaret 9 og 11	Magnefaret 9 malt, trapp i Magnefaret 11
2006	Magnefaret 1 og 13	Magnefaret 13 malt. Syd og vestvegg malt i Magnefaret 1
2005	Panel, vinduer, rekkverk terrasse	<p>Utskifting av panel og vinduer på sydveggen samt halve vestveggen v/kjøkken. Magnefaret 1</p> <p>Utskifting av panel på sydveggen samt noen enkeltstående bord på vest og østvegg. Magnefaret 3</p> <p>Skiftet panel på sydveggen over tilbygg samt loftvindu.</p> <p>Skiftet panel på østveggen på tilbygget.</p> <p>Skiftet ut enkeltstående panel på nord og østvegg. Byttet ut hele rekkverkfronten på terrassen i 2. etasje (vestveggen. Magnefaret 9</p> <p>Venstre del sett fra veien: skiftet panel ved inngangsparti samt noen enkeltstående bord på syd og vestvegg. Magnefaret 13</p>
2004	Utskifting av 7 vinduer i Magnefaret 7	
2002	Veranda, platting, kledning, piper, kran	Ny veranda og platting i Steinborgveien 28

Vedlegg 1

21 av 37

0105 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Magnefaret Borettslag

		Utskifting av kledning i Magnefaret 11 (vestveggen). Kledning av trapper i Magnefaret 3 og 5. Reparert samtlige piper (unntatt Magnefaret 7), pipene er isolert og kledd med stålplater og montert svingtopp. Felling av tre i Magnefaret 3. Oppgraving av utvendig stoppekran i Magnefaret 7.
2001	Utskifting drenering, nye verandaer.	Drenering i Magnefaret 3. Nye verandaer i Magnefaret 3 og 5.
1999 - 2000	Verandaer, ombygg trapp og kabelanlegg	Nye verandaer i Magnefaret 7 i 1999. Ombygging av to utvendige trapper i Magnefaret 1 og 7 i 1999. Ombygging av utvendig trapp i Magnefaret 13 i 2000. Ombygging av antenneanlegget til bredbånd standard i 2000.
1998	Utskifting av drenering i Magnefaret 7	
1997	Verandaer, panel	Nye verander i Magnefaret 1. Utskifting av panel på sydveggen i Magnefaret 5.
1996	Utskifting av drenering Magnefaret 1	
1995	Stoppekraner, reklusjonsventiler	Nye utvendige stoppekraner i Magnefaret 5, 7 og 9. Reduksjonsventiler og stoppekraner i alle husene.
1993 - 1995	Utskifting av panel	Sydveggene i Magnefaret 1 og 11 i 1993. Sydveggene i Magnefaret 7 og 13 i 1994. Sydveggene i Magnefaret 3 og 9 i 1995
1992	Pipe, pipehatter	Pipe i Magnefaret 7 revet ned og murt opp igjen med ny sten. Nye pipehatter montert.
1990	Enøk-bidrag	Utbetaling fra Oslo energi kr 36.100,-.
1989	Utskifting av loftsluker	
1987	Utskifting av vinduer, etterisolering	Det ble montert H-vinduer med 2-lags energiglass. Kjellervinduer med 2-lags energiglass. Verandadører og utgangsdører ble også skiftet. Etterisolering av alle husene ved innblåsing av Rockwool i yttevegger, etasjeskiller 1. etasje, loftsgulv og gulv 2. etasje.
1986	Omtrekking av tak, ombygging kabelanlegg	Nye sløyfer og lekter. Takene tekket med D-papp. Deretter dobbelt krum Jaren stein



Magnefaret Borettslag

1985

Kloakkledninger

Takkrenner, nedløp, pipebeslag, luftehatte, soilhatte og vannbordsbeslag i Plånyl (plastbelagt stål).
Vindskier og vannbord i trykkimpregnerte materialer.
Utkobling av septiktanker og utskifting av kloakkledninger fra tank til hovedledning.



Sak 8: Endring av vedtektene - Forslag nytt kapittel 5

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 innvendige dører og innsiden av ytterdører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alt fellesareal som han har eksklusiv bruksrett til, herunder hage, beplantning, garasje og oppkjørsel. Andelseier har videre ansvaret for vedlikehold av alle installasjoner som han selv lar anbringe på eller i tilknytning til eiendommen, herunder plattinger, lekeinnretninger. Andelseier skal selv vedlikeholde egen oppkjørsel og har ansvaret for legging av asfalt eller annet veidekke, samt eventuelle kantstein. Borettslaget kan gi slike pålegg vedrørende dette vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere eller naboer.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(9) 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 Felles vedlikeholdsplikt for andelseierne i tomannsboligene

(1) Andelseierne i tomannsboligene har i fellesskap ansvaret for å vedlikeholde hele bygningenes fasade, herunder å besørge beisning og maling, skifte av kledning og vedlikehold av grunnmur, samt trapp, terrasse og gjerde. Med hele bygningen menes også tilbygg og påbygg. Likeledes hører vedlikehold og utskifting av vinduer, verandadører og ytterdører, på hele bygningen, til borettslagets ansvar. Valg av farger godkjennes av styret.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal andelseierne i tomannsboligene holde ved like i fellesskap. Andelseieren i den ene boligen har rett til å



føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for den andre andelseieren.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også 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) Den ene andelseieren skal gi adgang til boligen slik at den andre andelseieren 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.



Vedtekter

for Magnefaret Borettslag org nr 950 526 459

vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006
Endring vedtatt på generalforsamling 22.05.2013
Endring vedtatt på generalforsamling 12.04.2016
Endring vedtatt på generalforsamling 04.06.2020
Endring vedtatt på generalforsamling 03.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Magnefaret 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.

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

(5) 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.

(6) Nekter 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.

(7) 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.

(8) 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. 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

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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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



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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alt fellesareale som han har eksklusiv bruksrett til, herunder hage, beplantning, garasje og oppkjørsel. Andelseier har videre ansvaret for vedlikehold av alle installasjoner som han selv lar anbringe på eller i tilknytning til eiendommen, herunder plattinger, lekeinnretninger. Andelseier skal selv vedlikeholde egen oppkjørsel og har ansvaret for legging av asfalt eller annet veidekke, samt eventuelle kantstein. Borettslaget kan gi slike pålegg vedrørende dette vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere eller naboer.

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

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget har ansvaret for å vedlikeholde hele bygningenes fasade, herunder å besørge beisning og maling, skifte av kledning og vedlikehold av grunnmur, samt trapp, terrasse og gjerde. Med hele bygningen menes også tilbygg og påbygg. Likeledes hører vedlikehold og utskifting av vinduer, verandadører og ytterdører, på hele bygningen, til borettslagets ansvar. Valg av farger godkjennes av styret.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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 én 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 tre andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 105 Selskapsnavn: Magnefaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.