



Årsmøte 2022

3201 Røsselgata Borettslag

Avholdes 28.04.2022 kl 18:30 ved Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøtterøy.



Til andelseierne i Røsselgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28.04.2022 kl. 18:30 ved Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøtterøy.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Røsselgata Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Skjema for fullmektig er vedlagt på siste side. Og at styret vil legge en papirutgave i postkassen i god tid før generalforsamlingen. 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 Røsselgata Borettslag
Avholdes 28.04.2022 kl. 18:30 ved Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøtterøy.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene, fra styret
- B) Endring av husordensreglene, fra styret
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 06.04.2022
Styret i Røsselgata Borettslag

Merethe Kamfjord Tor Hansen Erik Andreas Stensholt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Merethe Kamfjord	Røsselgata 33
Styremedlem	Tor Hansen	Ramberg Terrasse 25 F
Styremedlem	Erik Andreas Stensholt	Røsselgata 17
Varamedlem	Kåre Rogne Eriksson	Røsselgata 23
Varamedlem	Alfred Myreng	Røsselgata 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Merethe Kamfjord		Røsselgata 33
Varadelegert		
Tor Hansen		Ramberg Terrasse 25 F

Valgkomiteen

Kåre Rogne Eriksson	Røsselgata 23
Bente Forsang	Røsselgata 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Røsselgata Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Røsselgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974422387, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Røsselgata 1
 Røsselgata 3
 Røsselgata 5
 Røsselgata 7
 Røsselgata 9
 Røsselgata 11
 Røsselgata 13
 Røsselgata 15
 Røsselgata 17
 Røsselgata 19
 Røsselgata 21
 Røsselgata 23
 Røsselgata 27
 Røsselgata 29
 Røsselgata 31
 Røsselgata 33

Gårds- og bruksnummer:

13 4 408

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Årsberetning fra driften og styrets arbeid 2021-2022 og planer framover.

1) Årsberetning:

I denne styreperiode er det avholdt 11 styremøter per 21. mars 2022 og det er planlagt 2 styremøter til.

Generalforsamlingen i 2021 ble også holdt digitalt. Men vi hadde et fysisk møte, et kombinert beboermøte/ekstraordinær generalforsamling, 25. mai der styret fikk fullmakt til å godkjenne søknader om varmpumper for beboerne. Høstens beboermøte ble også avholdt som normalt 18. november 2021. Her ble det presentert en ny TV/internettavtale som vi i etterkant gikk over til. Den nye avtalen heter Frihet M, som gjør at vi i større grad en tidligere kan velge mellom høyere hastighet på internettet eller flere kanaler bakt inn i grunnpakken vår. Oppgradert TV-boks og Ruter følger også med i pakka. I en overgangsfase til Frihet M (planlagt oppstart våren 2022) har vi imidlertid en ordning som øker internetthastigheten vår betydelig i forhold til gammel avtale.

Styret har i 2021 gått til innkjøp av 3 nye røykvarslere til hver boenhet og hatt service på brannslukningsapparatene i alle leilighetene.

Styret har organisert dugnader vår og høst.

Styret har også jobbet med utarbeidelse av nye Husordensregler og nye Vedtekter. Dette arbeidet har pågått en stund, men blitt utsatt grunnet at vi ikke har kunnet ha fysiske generalforsamlinger de siste to årene. Forslagene vil legges frem på førstkommende generalforsamling.

Høsten 2021 har det også blitt gjennomført vedlikeholdsbefaring med OBOS prosjekt/Teknisk avd.. Resultatene herfra blir presentert på beboermøtet våren 2022. Styret har også fulgt opp vedlikeholdsarbeid fra tidligere befaringer ved å sende liste med arbeidsoppgaver knyttet til hver enkelt andelseier og ikke minst inkludert nødvendig vedlikehold i dugnadsarbeidet vårt.

Styret har også jobbet med nabobyggesak knyttet til Røsselgata 39. Dette er en ny nabobyggesak, da den forrige knyttet til Røsselgata 35 ble avsluttet i 2021.

Sist, men ikke minst, er det verdt å nevne den daglige driften vår som blant annet inkluderer å fakturere beboere for strøm på elbiler, svare på spørsmål og behandle søknader fra beboere. Og vi har i løpet av denne styreperioden fått den meste av kommunikasjonen med beboerne over på Vibbo, noe vi har hatt som et uttalt mål.

2) Planer for kommende styreperiode og framover:

Styret ønsker i det følgende året å forvalte borettslagets verdier og ressurser på best mulig måte. Vi prøver å holde driftskostnadene nede, og håper at fortsatt god deltakelse på dugnader og egeninnsats fra beboerne gjør dette mulig.

Pga. en feil i budsjettet fra OBOS for 2021 har vi nå en større buffer på bankkonto enn vi antok. Derfor vurderer vi nå allikevel om det er hensiktsmessig å gjøre noen utbedringer allerede i 2022 eller 2023, etter blant annet råd fra vedlikeholdsbeferingen ved OBOS høsten 2021.

Vi vil også fortsette arbeidet med en vedlikeholdsplan med tanke på langtidsprosjekter når byggelånet er nedbetalt i 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 147 374.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 592 043.

Resultat

Årets resultat på kr 546 393 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 485 422 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 48 000 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 4 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røsselgata Borettslag.

Lån

Røsselgata Borettslag har lån i Husbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS602	11428066_10	280 290,00	01.07.22	5 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	0,74% fast rente fram til 01.07.24	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,40 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,58 % fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røsselgata Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røsselgata Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

RØSSELGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		263 382	191 006	263 382	485 422
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		546 393	609 468	481 539	307 152
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-324 353	-537 092	-543 000	-110 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		222 040	72 376	-61 461	197 152
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 422	263 382	201 921	682 574

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	543 330	550 928
Kortsiktig gjeld	-57 908	-287 546
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	485 422	263 382

RØSSELGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 110 120	1 266 000	1 110 000	918 000
Andre inntekter	3	37 254	14 939	2 500	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 147 374	1 280 939	1 112 500	928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 545	-6 400	-6 400
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-4 509	-4 378	-5 100	-5 100
Forretningsførerhonorar		-66 685	-65 060	-66 361	-68 352
Konsulenthonorar		0	-11 230	-4 400	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-49 495	-81 435	-35 000	-48 000
Forsikringer		-56 276	-53 964	-55 600	-58 527
Kommunale avgifter	8	-212 836	-226 584	-231 200	-220 100
Energi/fyring		-31 571	-28 168	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 868	-116 684	-108 500	-127 269
Andre driftskostnader	9	-4 258	-12 047	-33 200	-4 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-592 043	-652 295	-623 961	-616 848
DRIFTSRESULTAT		555 331	628 644	488 539	311 152
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	127	0	0
Finanskostnader	10	-8 938	-19 303	-7 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 938	-19 176	-7 000	-4 000
ÅRSRESULTAT		546 393	609 468	481 539	307 152
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		546 393	609 468		

RØSSELGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	13 206 341	13 206 341
Tomt		1 520 000	1 520 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 726 341	14 726 341
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 056	9 777
Driftskonto OBOS-banken		532 274	541 151
SUM OMLØPSMIDLER		543 330	550 928
SUM EIENDELER		15 269 671	15 277 269
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		8 769 873	8 223 480
SUM EGENKAPITAL		8 771 473	8 225 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	280 290	604 643
Borettsinnskudd	13	6 160 000	6 160 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 440 290	6 764 643
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	9 578
Påløpte renter		3 689	7 252
Påløpte avdrag		54 219	270 717
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 908	287 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 269 671	15 277 269
Pantstillelse	14	8 001 600	14 421 600
Garantiansvar		0	0
Færder, 24.03.2022			
Styret i Røsselgata Borettslag			
Merethe Kamfjord /s/	Tor Hansen /s/		Erik Andreas Stensholt /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	761 280
Husbanklån	227 304
Husbanklån	121 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 110 120

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	24 344
Innbetalinger elbillading	12 910
SUM ANDRE INNTEKTER	37 254

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 500
Drift/vedlikehold VVS	-5 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 495

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-159 132
Kommunale avgifter	-53 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 836

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-1 661
Porto	-215
Bank- og kortgebyr	-2 083
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 258

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-956
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 982
SUM FINANSKOSTNADER	-8 938

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	14 726 341
Utskilt tomteverdi	-1 520 000
SUM BYGNINGER	13 206 341

Tomten ble kjøpt i 1995.
Gnr.13/bnr.4 M. flere

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1996	-6 420 000	
Nedbetalt tidligere	6 202 369	
Nedbetalt i år	217 631	
		0

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2001	-1 840 000	
Nedbetalt tidligere	1 452 988	
Nedbetalt i år	106 722	
		-280 290

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-280 290
------------------------------------	--	-----------------

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-6 160 000
----------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD	-6 160 000
---------------------------	-------------------

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 160 000
Pantelån	280 290
Påløpte avdrag	54 219
TOTALT	6 494 509

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 206 341
Tomt	1 520 000
TOTALT	14 726 341

INNKOMNE FORSLAG

A. Endring av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Viktig informasjon:

Siden styret presenterte forslaget til nye vedtekter på beboermøte 28.03, har Obos kommet med en endringer som vi vil skal komme fram i innkallingen til generalforsamlingen.

Endringene er som følgende:

Før endring:

4-3 (2) Andelseierne kan ikke gjøre ombygginger og påbygginger av bygg inklusive verandaer uten styrets forutgående skriftlige samtykke

Etter endring:

4-3 (2) Andelseierne kan ikke gjøre ombygginger og påbygginger av bygg inklusive verandaer uten å søke styret.

Saksinformasjon:

Siden våre vedtekter sist ble endret i 2013 har det blitt utarbeidet nye standard vedtekter fra OBOS flere ganger. OBOS sine aller nyeste standard vedtekter ble tilsendt oss fra OBOS rådgiver den 02.03.2022. Omtrent alt av det som er i borettslagets vedtekter fra 2013 er med i disse, men en del nytt er lagt til. Teksten er mange steder blitt omformulert til mer folkelig forståelig eller mer presis. Mange av punktene er blitt flyttet på slik at standard vedtektene nå framstår mer logisk oppbygd og velorganisert. Med bakgrunn i dette har styret valgt å bruke OBOS standard vedtekter som utgangspunkt for forslaget til borettslagets nye vedtekter. Med unntak av noen få punkter har alle punktene i borettslagets vedtekter fra 2013 som gjelder spesifikt for vårt borettslag blitt tatt med over i det nye forslaget, samt at det har blitt lagt til noen nye punkter som gjelder spesifikt for vårt borettslag. I vedleggene under i denne saken er det synliggjort med fargekoder hva som går ut, hva som er nytt og hvor punktene som er flyttet på er å finne igjen i det nye forslaget. Ved vedtektsendringer så kreves det at det som skal «bort» utheves, samtidig som det som skal «erstattes» også utheves, slik at dette blir klart og tydelig for andelseierne.

Styrets forslag til nye vedtekter, med merknader på hva som er nytt i fht de gamle vedtektene, og de gamle vedtektene, med merknader til hva som går ut i de nye, ble lagt ut for beboerne på Vibbo 25.03 og presentert og diskutert på beboermøtet 28.03. Frist for beboerne å komme med innspill på styrets forslag var 03.04. Det har ikke kommet noen innspill fra beboerne innen fristen.

1. Vedtekter Røsselgata Borettslag som ble vedtatt 09.04.2013, men med merknader og styrets forslag til utgående punkter. Se neste side.

Utgår

Kommentar til endringen

Ny plassering av punktet/teksten i Forslag til nye vedtekter, Generalforsamling 28.04.2022

VEDTEKTER FOR RØSSELGATA BORETTSLAG

org. nr: 974 422 387

tilknyttet

OBOS Vestfold

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. oktober 1994 og generalforsamling 26. mai 2005 og generalforsamling 9. april 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Røsselgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Nøtterøy kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS Vestfold som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner .
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og 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 10% av andelene. **Kommentar: Utgår da disse juridiske personene er de samme som er nevnt i 2-1(3). Punktet er også tatt ut av OBOS standardvedtekter per februar 2022.**

(5) 2-1(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) 2-1(2) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) 4-2(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) 2-2(1) og (2) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 2-2(4) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 2-2(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) 2-2(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Eventuelle særregler for boret

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 3-4 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse,

eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 3-3(2) Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) **3-2(1)** Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) **3-1(2)** Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) **3-2(2)** Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) **4-3(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.

(5) 4-1(10) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) 4-2(1) og (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) 4-2(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 5-1(2) og (3) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige sluk og innvendige dører med karmen, og gulvbord på verandaer og terrasser. Andelseier har også ansvar for andre reparasjoner og utskiftings på terrasseløsninger, privat bod, skillevegger og andre

tilsvarende utvendige påbygg satt opp av andelseiere selv etter at borettslaget ble etablert i 1996-97. Slike utvendige tilleggsløsninger males samtidig med husene, og borettslaget bekoster maling også til dette.

(3) 5-1(9) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) 5-1(11) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) 5-1(12) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) 5-1(13) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) 5-3(3) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikringsegenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Unntak (tidligere praksis etc)

Andelseiers ansvar omfatter også:

a) 5-1(6) Uteområder tilknyttet leiligheten - slik som plen, bed, barkede områder og lignende - vedlikeholdes av den enkelte andelseier.

b) 5-1(4) Maling av egen leilighet foran og bak opp til takrenne-høyde er den enkelte andelseiers ansvar, inkl. maling av små sideflater i egen husfarge, egne vinduer og endebord opp til takrenne-høyde, samt egen veranda og eventuell terrasse. Borettslaget bekoster maling og koster til dette, og styret fastsetter når og hvordan slik maling skal foregå.

c) 5-1(5) Olje til gulv ~~og stolper~~ **Kommentar: stolpene er nå malte** på veranda og eventuell terrasse bekostes og gjøres av den enkelte andelseier.

d) 5-1(7) Måking av gangsti fra egen bolig er den enkelte andelseiers ansvar.

e) 5-1(7) Den enkelte andelseier har selv ansvar for å strø egen gangsti etter behov. Ved behov for strøing på fellesarealer ut over dette, avtales dette direkte mellom berørte andelseiere. (Borettslaget bekoster sand og kasser til sand.) Ut fra dette påtar borettslaget seg ikke ansvar for eventuelle skader på personer eller materiell som skyldes glatt underlag.

f) 5-1(8) Ansvar for vinterstenging av ikke frostsikre/selvdrenerende utvendige kraner påhviler beboer i tilhørende leilighet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) 5-2(1) og 5-3(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, **inntakssikringer**, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, **varmvannsbereder 5-1(2)**, samt rør eller ledninger som 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) 5-3(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Unntak (tidligere praksis etc)

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

- (1) 7-2(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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) 6-1(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) 6-1(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.

7-2 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

~~(4) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.~~ **Kommentar:**
Dette er ikke lenger vanlig i borettslag.

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) 8-3(2), 4-1(6) og 4-3(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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Imidlertid har styret fullmakt til å godkjenne terrasseløsninger med utforming på linje med det som allerede er bygget. (Kommentar: Denne setningen er overflødig da alle leilighetene dette gjelder per nå har bygd ut terrasse på baksiden. Om noen i framtida ønsker å bygge om sin terrasse, må det i tilfellet søkes styret i fht vanlig prosedyre.) Skriftlige søknader med beskrivelse og tegning av terrassen skal fremvises for de nærmeste naboer, slik at de får komme med sine syn på forslaget før styret behandler saken. Man forutsetter at arbeidet er av håndverksmessig art. Styret kan også godkjenne utvidede verandaer på forsiden av leilighetene i tråd med vedtaket i sak 6 på generalforsamling 2002. (Kommentar: Starten på dette punktet, 8-3(2), sier indirekte og på generelt grunnlag at styret har fullmakt til å fatte vedtak i alle saker som allerede er vedtatt av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall. Derfor er det ikke nødvendig å ha med denne setningen. – Med andre ord, dette vil altså gjelde i alle de sakene der generalforsamlingen har gitt sitt samtykke, ikke bare i denne som omhandler sak 6 på generalforsamling 2002. Et eksempel er saken om installering av varmepumpe, som ble vedtatt av generalforsamlingen 25.05.2021

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,

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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) 10-2(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) 10-2(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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) 10-3(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) 10-3(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) 10-3(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 10-6 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.

9-6 10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) **10-8(1)** Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) **10-8(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) **10-8(3)** Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) **11-1(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) **11-1(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 **11-2** Taushetsplikt

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

10-3 **11-3** 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

2. Styrets forslag til nye vedtekter for Røsselgata Borettslag per 25.03.2022 med merknader.

Nytt - hentet fra «OBOS standard vedtekter per februar 2022»

Nytt - hentet fra «Tillegg til OBOS standard vedtekter per februar 2022»

Nytt - eget for Røsselgata borettslag

Utgår

Kommentar til endringen

Vedtekter for Røsselgata borettslag

org.nr. 974422387

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 04.10.1994 med senere endringer 26.05.2005 og 09.04.2013. Siste endring 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Røsselgata 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 ligger i Nøtterøy Færder kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS Vestfold 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 én 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 borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Neker **borettslaget styret** å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 opptil 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) Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

(5) Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(6) Andelseierne kan ikke etablere terrasser, gjerder, tak, bod, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal eller gjøre terrengmessige endringer uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Skriftlig søknad med beskrivelse og tegning skal fremvises for de nærmeste naboer, slik at de får komme med sine syn på forslaget før styret behandler saken. Det forutsettes at arbeidet er av håndverksmessig art.

(7) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp varmepumper, markiser, utvendige persiener, parabolantennener og liknede på boligens fasader.

(8) Hver garasje har strømkabel som muliggjør installasjon av styregodkjent ladeboks på max 10A. Den enkelte andelseier betaler for installasjon, vedlikehold og strømforbruk knyttet til ladeboksen. Det skal ikke foretas lading av elbil på andre måter i borettslaget.

(9) Samtlige andeler i borettslaget har tilgang til fellesboden i søppelrommet på nedre plan.

(10) Styret Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold i ordensreglene, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av 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 opptil 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 én 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) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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) Andelseierne kan ikke gjøre ombygginger og påbygginger av bygg inklusive verandaer uten å søke styret. Skriftlig søknad med beskrivelse og tegning skal fremvises for de nærmeste naboer, slik at de får komme med sine syn på forslaget før styret behandler saken. Det forutsettes at arbeidet er av håndverksmessig art.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som **dører** og vinduer, 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** (Kommentar: er flyttet fra tidligere pkt 5-2(3), Borettslagets vedlikeholdsplikt. Vanlig nå i borettslag varmtvannsberederen helt er andelseiers ansvar) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige sluk, innvendige dører med karmen og gulvbord på verandaer og terrasser.

(3) Andelseier har også ansvar for andre reparasjoner og utskiftninger på terrasseløsninger, privat bod, skillevegger og andre tilsvarende utvendige påbygg satt opp av andelseiere selv etter at borettslaget ble etablert i 1996-97. Slike utvendige tilleggsløsninger males samtidig med husene, og borettslaget bekoster maling også til dette.

(4) Maling av egen leilighet foran og bak opp til og med takrenne-høyde, sidevegger opp til takskjegg, vinduer, veranda-/terrassedører, veranda, terrasse, **skillevegger** og **garasjeport inklusive belistning** er den enkelte andelseiers ansvar. Borettslaget bekoster maling og koster til dette, og styret fastsetter når og hvordan slik maling skal foregå.

(5) Olje/beis til gulv på veranda og eventuell terrasse bekostes og gjøres av den enkelte andelseier.

(6) Uteområder tilknyttet leiligheten - slik som plen, bed, **hekker, trær**, barkede områder og lignende - vedlikeholdes av den enkelte andelseier.

(7) Den enkelte andelseier har selv ansvaret for å måke og strø egen gangsti etter behov. Ved behov for strøing på fellesarealer ut over dette, avtales dette direkte mellom berørte andelseiere. Borettslaget bekoster sand og kasser til sand. Ut fra dette påtar borettslaget seg ikke ansvar for eventuelle skader på personer eller materiell som skyldes glatt underlag.

(8) Ansvar for vinterstenging av ikke frostsikre/selvdrenerende utvendige kraner påhviler andelseier i tilhørende leilighet.

(9) 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.

(10) 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.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. 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 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling **den 15. i** hver måned. Borettslaget v/styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 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 besluttet 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 to andre medlemmer med **tre to** (Kommentar: Fordi vi er et lite borettslag, er det godkjent i regelverket at styret kun har to varamedlemmer. Dette har da også vært den normale praksisen i vårt borettslag) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder 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

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

9. Valgkomitéen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av to medlemmer. Styremedlemmer, inkludert varamedlemmer, kan ikke sitte i valgkomitéen.

(2) Medlemmene skal, så langt det er mulig, overlappe hverandre slik at de ikke avslutter sine perioder samme år. Medlemmene velges normalt for to år, men vil i noen tilfeller kunne velges for ett år der særlige grunner tilsier at det er hensiktsmessig. Medlemmene kan gjenvelges.

(3) Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité
- Valg av delegert med vara til OBOS` generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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. Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at vedtektene endres.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres.

B. Endring av husordensreglene.

Forslagsstiller: Styret

Viktig informasjon:

Siden styret presenterte forslaget til nye husordensregler på Vibbo 28.03 har styret gjort to endringer som vi vil skal komme fram i innkallingen til generalforsamlingen.

Disse to endringene er som følgende:

1.) Tilleggspunkt under pkt 10, Brannforebygging:

"Den enkelte andelseier må regelmessig rengjøre fettfilteret i kjøkkenhetta/-vifta over komfyren og innsiden av kjøkkenhetta/-vifta."

2.) Under punktet "HUSK HVERT ÅR: A. Stenge utvendige kraner" går denne setningen ut:

"Andelseiere som har utvendige vannkraner som ikke er frostsikre, har selv ansvaret for at disse stenges med stoppekran og tappes før frost."

I løpet av sommeren 2022 vil styret bytte ut den/de (vi tror det bare dreier seg om én) ikke frostfrie kranene til frostfrie. Dermed blir denne setningen overflødig og bare forvirrende.

Saksinformasjon:

I likhet med vedtektene våre ble styret i 2019 oppfordret av OBOS om å ta en gjennomgang av husordensreglene våre. Og i likhet med vedtektene har dette dratt ut i tid pga korona-epidemien, men nå vil også et forslag til nye husordensregler legges fram på generalforsamlingen den 28. april. Styrets nesten ferdige forslag til nye husordensregler ble imidlertid lagt fram og diskutert på beboermøtet i november. Forslaget ble lagt ut på Vibbo for tilbakemeldinger, og forslag til endringer. Fristen for å komme med innspill var satt til 3. april. Det har ikke kommet inn noen forslag eller kommentarer fra beboeren inne fristen som var satt.

Det er ikke et formelt krav at generalforsamlingen vedtar husordensregler, men styret har besluttet at det er flertallet på generalforsamlingen, som sammen vedtar endringene i husordensreglene. I vedtektene våre per i dag står det at styret kan fastsette ordensregler. Dette har da også vært praksisen, bortsett fra i 2011 da et forslag til endringer husordensreglene ble lagt fram som sak og stemt over på generalforsamlingen. Styret foreslår med punkter både i de nye vedtektene og i de nye husordensreglene at det er generalforsamlingen som skal fastsette husordensreglene.

Det finnes ingen OBOS standard mal for husordensregler slik det gjør for vedtekter. Så styret har tatt utgangspunkt i de husordensreglene borettslaget har i dag, omskrevet noe, lagt til noe, og trukket fra noe. Og styret har latt seg skolere og inspirere av andre borettslag (husordensregler er tilgjengelige på alle borettslag sin åpne side på Vibbo). Styret håper med dette, at styret har klart å løfte husordensreglene våre inn i 2022.

I motsetning til ved endring av vedtekter, så kreves det ikke en synliggjøring av hva som tas bort og hva som legges til når husordensreglene endres. Styret har allikevel valgt å markere helt nye punkter/elementer i forslaget vårt (se gult, vedlegg 2), og markere det som går ut i dagens husordensregler (se grønt, vedlegg 1).

**1. Husordensregler vedtatt 30.01.2019.
Med styrets forslag til endringer per 04.04.2022 (Vedlegg 1).**

Utgår

Kommentar

HUSORDENSREGLER FOR RØSSELGATA BORETTSLAG (3201)

HUSORDENSREGLER innebærer ikke BARE plikter. De skal først og fremst sikre borettslagers medlemmer ro, orden og hygiene i og rundt hjemmene.

Hver enkelt borettslagers medlem kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle kan trives.

Når man "bor i lag" slik vi gjør, må man derfor sørge for ikke å sjenere sine naboer.

HER ER NOEN REGLER FOR VÅRT BORETTSLAG:

1. Ro og nattesøvn:

Etter kl. 23.00 må TV, radio, stereoanlegg og lignende dempes slik at man etter dette tidspunktet ikke forstyrrer andre. At det også på andre måter tas hensyn, slik at naboene får nattesøvn, er en selvfølge.

2. Utearealene:

Den enkelte borettslagers medlem har ansvar for løpende vedlikehold av "sitt uteareal". Det skal sørges for at utearealene alltid er pene, ryddige, godt pleiet og vedlikeholdt ved at:

- plenen inkl. kanter blir klippet
- bed og barkede områder lukes, og blomster og busker vannes etter behov
- området ryddes for rot og rusk- som fjernes sammen med kvister og løv
- snøen måkes på stier etc. som ikke omfattes av den felles måkeordningen
- sand strøs på isete partier ved behov (sand kan tas fra de oppsatte sandkassene)

Noe av dette vil naturlig kunne organiseres i et samarbeid mellom nære naboer, for eksempel etter en turnusordning.

Borettslagers medlem har også ansvar for løpende vedlikehold av husene utvendig ved behov, eller på instruks fra styret, slik som:

- tømming av løv, mose og rengjøring av takrenner
- vask av fasader opptil takskjegg

-maling utvendig opptil takskjegg

For endeleiligheter gjelder vedlikeholdsplikten også endevegg opptil takskjegg

3. Klesvask:

Ikke la klesvask henge ute på søn- og helligdager. Kommentar: Se ny ordlyd i pkt. 5 i det nye forslaget.

4. Parkering og EL-lading av bil:

Bare nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. Parkering av beboere skal fortrinnsvis foregå i garasjeanlegget slik at at parkeringsplassene ute kan benyttes av besøkende og eventuelt bil nr. 2 i husstanden. Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel.

Lagring eller gjentatt parkering av campingvogner og båter er ikke tillatt på borettslagets område. Det er imidlertid tillatt med korttidsparkering (inntil 3 dager) i forbindelse med årlig vedlikehold av egen vogn eller båt, dersom det er ledig parkeringsplass på området. Defekte biler kan kun stå på området i påvente av bestilt reparasjon, og langtidsparkering av henger, container og lignende på borettslagets område må godkjennes av styret.

For å unngå tyveri bes garasjedørene holdes låst om natten. Som hovedregel bør garasjedørene holdes lukket på dagtid.

Hver garasje har strømkabel som muliggjør installasjon av styregodkjent ladeboks på max 10 A. Det skal ikke foretas EL-lading av bil på andre måter i borettslaget. **Målerstand rapporteres månedlig fra beboer til styret, slik at forbruk kan beregnes til gjennomsnittlig månedspris per kWh. Beboer blir fakturert årlig eller ved flytting for sitt ladeforbruk.** Kommentar: Forklaring til den til enhver tid gjeldende ordningen for dette finnes på Vibbo under tema Elbil.

5. Sanitæranlegg:

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut etc. kan medføre tilstopping, noe som igjen kan medføre store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den som har forårsaket tilstoppingen.

6. Husdyr:

Det åpnes for anskaffelse av visse husdyr, men dette forutsetter skriftlig tillatelse fra styret i hver enkelt sak. Eget søknadsskjema benyttes. Det er selvfølgelig at eventuelle husdyr ikke skal være til sjenanse for de andre beboerne. Eventuelle klager skal leveres skriftlig til styret i borettslaget, og ved berettigede klager kan styret trekke tillatelsen tilbake.

7. Brannsikkerhet:

Brannsikkerhet er spesielt viktig i et borettslag, og det kreves ekstra oppmerksomhet av den enkelte beboer. Særlig oppmerksomhet kreves ved bruk av levende lys og åpen ild. Endringer på elektriske anlegg og innstallering av ovn/peis må kun utføres på

forskriftsmessig måte og med de nødvendige søknader og godkjenninger. Bruk av kullgrill og utepeis er ikke tillatt på balkonger og terrasser. Det anbefales for øvrig at TV er slått helt av (ikke bare med stand-by-knappen) om natten og når en forlater leiligheten. **Kommentar: Gjelder ikke lenger for de TV'ene som folk har nå til dags.**

8. Vann, avløp etc:

Ogå endringer og installasjoner på vann, avløp, sanitær og bad må kun utføres på forskriftsmessig måte, og med de nødvendige søknader og godkjenninger.

Alle vannskader må meldes til botrettslaget, og befarung vil bli foretatt etter at skaden er utbedret.

9. Innvendige og utvendige endringer:

"Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta endringer med boligen, dens utstyr eller innredning, eller sette opp antenne på leiligheten". (husleiekontraktens punkt 10.2) **Kommentar: Husleiekontrakten var en kontrakt man tidligere inngikk med boligbyggelaget når man kjøpte en borettslagsleilighet.** Hos oss gjelder dette også terrasser, rekkverksløsninger, terrengmessige endringer og valg av markiser.

Når "byggningsmessige endringer" (inkl. endringer i elektrisk anlegg, vann/avløp etc.) er gjennomført, gis det melding til styret, slik at eventuell befarung kan foretas. **Kommentar: Styret har tillit til at andelseiere som har søkt styret og fått godkjent å gjøre en endring følger de retningslinjene som ligger i husordensreglene og vedtektene.**

OBS: Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger, medfører økonomisk ansvar for den andelseier som har foretatt slike inngrep.

10. Husleiekontrakten, vedtekter og styrevedtak:

Forøvrig må den enkelte borettsshaver sette seg inn i og overholde husleiekontrakten og vedtektene for borettslaget (se info.perm fra innflyttingen), og ellers følge de vedtak styret gjør.

HUSK HVERT ÅR:

A. Stenge utvendige kraner:

Boeboere som har utvendige tappekraner som ikke er frostsikre/ selvdrenerende, har selv ansvaret for at disse stenges/tappes FØR FROSTEN SETTER INN. **Kommentar: I løpet av sommeren 2022 vil styret bytte ut den/de (vi tror det bare dreier seg om én) ikke frostfrie kranene til frostfrie.**

B.Rengjøre sluk:

Den enkelte leietaker må selv sørge for at slukene i leiligheten rengjøres etter behov, og minst en gang pr. år. (Dette er nemlig ett av punktene som gjør at borettslaget får redusert forsikrings-premie).

Styret, 30. januar 2019

2. Styrets forslag til nye husordensregler per 04.04.2022 (Vedlegg 2).

Nytt

HUSORDENSREGLER for RØSSELGATA BORETTSLAG

Vedtatt av styret 09.01.2001

Endret av styret 04.12.2001, 30.03.2006, 27.09.2017 og 30.01.2019.

Endret av generalforsamlingen 12.05.2011 og 28.04.2022

1.Hensikt

Borettslaget vårt utgjør et fellesskap som alle beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Derfor er det nødvendig at vi tar hensyn til hverandre. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Det gode naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og på den måten hjelper hverandre til å trives i bomiljøet. Husordensreglene våre skal være med på å skape gode boforhold og godt naboskap. De skal også bidra til at bygninger, eiendom, anlegg og fellesutstyr blir vernet om.

Vi vil gjøre oppmerksom på at noen av punktene i husordensreglene er knyttet opp mot vilkårene i forsikringsavtalen vår. Og noen av punktene vil du finne igjen i vedtektene våre med en mer detaljert ordlyd.

Utfyllende veiledninger og retningslinjer finner du på temasidene på vår Vibbo (vibbo.no/rosselgata).

2.Henvendelser til styret

Det er helt greit å ringe eller ringe på hos en av styremedlemmene om du lurer på noe i det daglige. Eller kontakte styret / styremedlemmet via Vibbo.

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig til styret via Vibbo.

3.Ro og orden

Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for naboene. Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet må det unngås sjenerende støy i leilighetene og ved husene. Dette inkluderer høy musikk, støyende vedlikeholdsarbeider og liknende.

Dersom du skal ha festlige sammenkomster som vil kunne sjenerer naboene, bør du varsle dine naboer i god tid og så langt som mulig holde vinduer og dører lukket for å redusere eventuell sjenerende støy. Bruk gjerne oppslagstavla på Vibbo som varslingskanal.

4. Boligen - Andelseiers vedlikeholdsplikt og utvendige endringer

Hver andelseier har ansvar for løpende vedlikehold av sin boenhet utvendig, ved behov eller på instruks fra styret, slik som:

- vasking av fasader og sidevegger opptil takskjegg
- maling av fasader og sidevegger opptil takskjegg
- beise/olje egne veranda- / terrassegulv
- vedlikehold av egne garasjeporter inkludert belistning rundt
- rensing av takrenner ved behov, men minimum vår og høst.
- fjerne snø/is/istapper fra balkonger / takrenner ved mye og tungt snøfall

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra styret foreta fasade- eller bygningsmessige endringer med boligen, herunder sette opp antenne, markise, varmepumpe el.lign. I enkelte tilfeller vil det kreves godkjenning av generalforsamlingen og/eller bygningsmyndighetene. Styret har ingen ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

5.Uteareal tilhørende den enkelte boenhet

Den enkelte andelseier har ansvar for å holde sitt utomhusareal alminnelig pent og i orden. Dette innbefatter slikt som stell av beplantning, gressklipping, snørydding og sandstrøing fra vei/stikkvei/plass til egen bolig. Strøsand kan tas fra de oppsatte sandkassene. Tørking og lufting av tøy ute gjøres slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Planting av trær, hekker eller busker og oppsett av gjerder eller uteanlegg etc. må ikke være til urimelig sjenanse for naboene. Det må heller ikke hindre fremkommelighet til felles utevannkraner eller til hageparsell for de andelseierne som ikke har endeleilighet.

Oppsetting av boder, terrasser, plattinger, gjerder, levegger o.l. og terrengmessige endringer må ikke gjøres uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige

samtykke. I likhet med endringer på utearealene (pkt. 4), vil det også her i enkelte tilfeller kreves godkjenning av generalforsamlingen og/eller bygningsmyndighetene.

6. Felles uteområder og anlegg

Det er alle andelseiernes felles ansvar å holde fellesområdene og fellesanleggene (garasjer, søppelrom, fellesbod etc.) ryddige og i orden.

Beboerne må selv sørge for nødvendig snømåking og strøing på områder som ikke omfattes av den felles måke- og strøordningen og der maskinell brøyting og strøing er umulig. Noe av dette vil naturlig kunne organiseres i et samarbeid mellom nære naboer, for eksempel etter en turnusordning. Strøsand kan tas fra de oppsatte sandkassene.

Styret innkaller til felles dugnader hver vår og høst.

7. Parkering og lading av elbil

Beboerne skal fortrinnsvis parkere i garasjeanlegget slik at parkeringsplassene ute kan benyttes av besøkende og eventuelt bil nr. 2 i husstanden. Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel.

Lagring eller gjentatt parkering av campingvogner og båter er ikke tillatt på borettslagets område. Det er imidlertid tillatt med korttidsparkering (helst ikke mer enn 3 dager) i forbindelse med årlig vedlikehold av egen campingvogn eller båt, dersom det er ledig parkeringsplass på området.

Defekte biler kan kun stå på området i påvente av bestilt reparasjon, og langtidsparkering av henger, container og lignende på borettslagets område må avklares med styret i forkant.

For å unngå tyveri bes garasjeportene holdes låst om natten. Som hovedregel bør garasjeportene holdes lukket på dagtid.

Hver garasje har strømkabel som muliggjør installasjon av ladeboks på max 10A. Den enkelte andelseier betaler for installasjon, vedlikehold og strømforbruk knyttet til ladeboksen. Ved installering av ladeboks må det sendes søknad til styret i forkant. Det skal ikke foretas lading av elbil på andre måter i borettslaget.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Eget søknadssjema for dyrehold finnes på Vibbo.

Eventuelle klager skal leveres skriftlig til styret, og ved berettigede klager kan styret trekke tillatelsen tilbake.

9.Søppel / Avfall

Søppeldunkene er kun beregnet til daglig husholdningsavfall. Har du større mengder avfall, som for eksempel etter oppussing, må du selv ta ansvar for å levere dette på gjenvinningsstasjonen.

Søppel skal være sortert i henhold til kommunens krav, og poser skal være knyttet godt igjen. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassene. Kartonger og esker må brettes sammen slik at søppeldunken skal kunne romme mest mulig papp og papir.

Annet avfall (møbler, hvitevarer, elektriske artikler, lysstoffrør, byggematerialer, bilbatterier, hageavfall, hardplast osv.) skal ikke kastes sammen med husholdningsavfallet, men bringes til godkjent avfallsanlegg av den enkelte beboer.

10.Brannforebygging

Brannsikkerhet er spesielt viktig i et borettslag, og det kreves ekstra oppmerksomhet av den enkelte beboer. Særlig oppmerksomhet kreves ved bruk av levende lys og åpen ild.

Reparasjoner og installasjoner av elektriske anlegg og ovn/peis skal utføres av godkjent installatør og med de nødvendige offentlige søknader og godkjenninger.

Den enkelte andelseier må regelmessig rengjøre fettfilteret i kjøkkenhetta/-vifta over komfyren og innsiden av kjøkkenhetta/-vifta.

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på verandaer og på terrasser med tregulv. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det skal minimum være én røykvarsler, forskriftsmessig montert, i hver etasje. Styret kjøper inn 3 røykvarslere til hver boenhet hvert 10. år, Batterier til disse deles ut av styret i november hvert år. Andelseier har ansvar for å kontrollere at utleverte røykvarslere er i orden samt bytte batterier årlig. Defekte røykvarslere skal leveres til styret, som vil stå for utlevering av nye varslere.

Brannslukningsapparatet innkjøpt av borettslaget, ett i hver leilighet, kontrolleres i regi av styret hvert 5. år. Annet brannslukkeutstyr i leiligheten (brannslange o.a) bør kontrolleres av andelseier hvert år.

Beboerne plikter ellers å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler og regler for lagring og bruk av ildsfarlige væsker/gasser. Ved en reell brann skal beboeren forsøke å begrense omfang/spredning av brannen ved bruk av brannteppe, brannslukker eller brannslange.

11.Vann, sanitæranlegg og avløp

Endringer, utskiftninger og installasjoner på vann, avløp, sanitær og bad skal utføres av godkjent installatør.

Andelseier må selv sørge for at slukene i leiligheten rengjøres etter behov, og minst en gang pr. år.

Det må ikke kastes avfall i vannklosetter og avløp som kan føre til at avløpsanlegget tettes igjen eller skades på annen måte. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller skadelig etsende væsker i avløpet. Slike kan leveres gratis på gjenvinnings- og miljøstasjoner.

Alle vannskader må meldes til styret straks, og befaring vil bli foretatt etter at skaden er utbedret.

Andelseiere som har utevannkraner, skal koble fra hageslangen og skru av krantilkoblingen **før frost**. Andelseier er selv ansvarlig for utbedring etter skader når dette ikke er gjort før frosten kommer.

12.Ansvaret

Andelseierne og beboerne for øvrig har ansvar for sette seg inn husordensreglene og vedtektene, og ellers også følge de bestemmelsene styret informerer om.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og kanskje kan problemet løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Skader påført leiligheten på grunn av skjødesløshet eller der vedlikeholdsplikten ikke er overholdt, må dekkes av andelseieren.

Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning, terreng eller innredninger, medfører økonomisk ansvar for den andelseier som har foretatt slike inngrep.

13.Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

Forslag til endringer av husordensreglene leveres styret skriftlig.

Styret kan ved behov innføre midlertidige husordensregler som vil gjelde frem til de blir endelig vedtatt eller nedstemt på neste generalforsamling. I slike tilfeller vil beboerne bli informert på Vibbo.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at husordensreglene endres.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres.

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

Erik Bakken Røsselgata 9

Kåre Eriksson Røsselgata 23

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Merethe Kamfjord Røsselgata 33

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Joachim Amundsen Røsselgata 3

2. Alfred Myreng Røsselgata 11

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkomne forslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkomne forslag

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marianne Store Røsselgata 15

Ellen Borge Røsselgata 23

I valgkomiteen for Røsselgata Borettslag

Kåre Rogne Eriksson
Bente Forsang

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561610. 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 styret i første omgang, som tar dette videre med forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

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.

Energimerking

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

3201 Røsselgata Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR FULLMAKT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:**Eierens adresse:****Leilighetsnummer:**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:.....
(Eierens underskrift).....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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