

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordseterskogen Borettslag

Møtedato: Tirsdag 24. mai 2022

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Nordstrand arena (Nordstrandhallen)

Til stede: 25 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Yvonne Hitland.

Møtet ble åpnet av styrets leder Fredrik Ness Engh.

Forklaring:

Nummererte saker (1 - 16) krever vedtak fra generalforsamlingen. Saker anført med alfabetisk nummerering (A – H), er informasjon og krever ikke behandling.

Konstituering

1. Godkjenning av forretningsorden /godkjenning av de stemmeberettigede

Styret anbefalte forretningsorden godkjent som anført.

- Styrets leder er møteleder.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling.
- Generalforsamlingen behandler bare de saker som er anført på dagsorden.
- Forslag som fremsettes under generalforsamlingen og som ikke har noen forbindelse med saker som er oppført på dagsorden, skal ikke behandles.
- Ved protest mot gjennomføringen, voteringen, avgjør generalforsamlingen etter forslag fra møteleder videre behandling.
- I protokollen føres bare forslagene, avstemningene og vedtakene.

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

Vedtak: Godkjent.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Yvonne Hitland foreslått.

Som protokollvitne ble Anders Lunde Haugland foreslått.

Vedtak: Godkjent.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

Orientering om borettslagets drift

4. Godkjenning av årsrapport, årsregnskap for 2021 og budsjett for 2022

- A. Tillitsvalgte i borettslaget siden siste ordinære generalforsamling
- B. Årsrapport
- C. Uavhengig revisors beretning
- D. Årsregnskap for 2021 og budsjett for 2022

Styrets årsrapport, budsjett for 2022, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

5. Overføring av årets resultat til balansen

Styret foreslo årets resultat overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

Saker fremmet av andelseiere

6. Søknad om å få sette inn vindu på endevegg

Forslagsstiller: My Leirvaag, Birger Olivers vei 28f - Andelsnummer 0123

Bakgrunn og forslag fra forslagsstiller:

Forslagsstiller har gjentatt forslag fra 2019, også tatt opp med styret i fjor.

Hennes begrunnelse er at opprinnelige tegninger av fasade viser inntegnede vinduer i fasade mot øst (murvegg). Forslagsstiller ønsker å sette inn et tilsvarende vindu i vegggen mot vest. Det er mer enn 8 meter til neste bygning, derved frafaller kravet om brannvindu og åpner for innsetting av normalt vindu i størrelse 90x70 eller 90x140 (todelt slik som stilen på vinduer i borettslaget er).

Området utenfor vinduet er beplantet med busker og består av trappegang og har ingen funksjon som fellesareal annet enn transport forbi. Det er ingen vinduer på resten av endeveggen, hvilket tilsier at det ikke er rømningsvei for beboere i etasjen over.

Innsetting av vindu vil gi leiligheten et vesentlig løft, da det vil være ytterligere dagslyskilde og gjøre boligen mer tidsriktig, samt øke verdien på eiendommen betraktelig. Vi er alle avhengige av dagslys. Dagslys har stor betydning for vår helse. Gode lysforhold gir følelse av velvære og trivsel.

Styrets vurdering og anbefaling:

Borettslaget har med unntak av ett tilfelle gitt avslag på alle tidligere søknader om å installere vinduer på endeveggen. Videre ble tilsvarende forslag avvist ved siste ordinære generalforsamling. For å sikre en kvalifisert vurdering av byggtekniske reguleringer og for å utarbeide en anbefalt løsning, har styret innhentet vurdering fra Bygghuset. Rapporten er publisert på borettslagets nettside, under saksgrunnlaget til generalforsamlingen.

Styret anbefaler at generalforsamlingen åpner for at forslagsstiller gis anledning til å installere vindu på endeveggen i henhold til de føringer styret gir. Videre anbefales det at det gis økt husleie for å dekke borettslagets fremtidige vedlikeholdskostnader knyttet til det nye vinduet. Styret anbefaler at det i de tilfeller hvor det uten naturinngrep åpnes for tilsvarende tiltak i øvrige sokkelleiligheter på rekkehusene.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstiller tillates å installere vindu på endevegg i henhold til føringer gitt av styret. Videre åpnes det for tilsvarende installasjon i sokkelleilighetene på rekkehusene (endevegger), hvor installasjonen ikke medfører naturinngrep. Installasjon av vindu vil medføre økt husleie, for å dekke borettslagets vedlikeholdsplikt knyttet til det nye vinduet.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig godkjent.

7. Søknad om å få installere varmepumpe

Forslagsstiller: Nils Brekke, Birger Olivers vei 18c - Andelsnummer 1029

Bakgrunn og forslag fra forslagsstiller:

Jeg ønsker at det skal vurderes å oppheve vedtaket om montering av varmepumpe med følgende grunnlag;

- Nyere varmepumper er nå blitt bedre utviklet og lager minimalt med støy

- Klimaet har forandret seg, rekkehusene er utrolig varme på vår/sommeren når sola står på, og rekkehus har soverom i 2. et, noe som medfører at varmen kan bli ganske utholdelig på det verste. Og det hjelper lite å lufte og nattesøvnen blir «ødelagt»
- For personer med allergi er varmepumpe en fordel.
- Varmepumpe kan bidra til reduksjon i strømforbruk – vi bidrar til grønn omstilling
- Varmepumpe i blokkene kan også bidra til redusert strømforbruk, oppvarming av varmtvann bla.

Forslaget er at styret nedsetter en prosjektgruppe som kan vurdere varmepumpe mht. montering, støy fordeler & ulemper eventuell kostnad (dersom det er aktuelt) og at styret kan oppheve forbudet når/hvis tilstrekkelig dokumentasjon og anbefaling foreligger.

Styrets vurdering og anbefaling:

Installasjon av varmepumpe vil gi besparelser ved oppvarming og bedret inneklimate som sommeren med nedkjøling. Samtidig har borettslaget hatt støymessige utfordringer knyttet til dagens installasjoner, noe som også vil kunne være gjeldende ved nye installasjoner. Denne problematikken har vist seg vanskelig å håndtere. Estetisk vil det nødvendigvis heller ikke være pent med installasjoner med varierende utførelse på alle rekkehusene. En eventuell endring, bør sees i sammenheng med øvrige tiltak som er foreslått i forbindelse med planlagt langtidsvedlikehold og utvikling i borettslaget. Eksempelvis etterisolering, bytte av vinduer og heving av tak med bedret isoleringsevne. Det foreslås derfor at prosjektgruppen som arbeider med langtidsvedlikehold i borettslaget, gis mandat for å utrede konsekvenser ved en endring av borettslagets bestemmelser. Styret anbefaler at beboers forslag ikke tas til følge slik det er formulert, men at en eventuell anbefaling fra prosjektgruppen, tas opp til ny behandling på generalforsamling.

Styrets forslag /avstemning:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag om at prosjektgruppen gis mandat til å utrede konsekvenser ved en endring av borettslagets bestemmelser om varmepumpe, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves kvalifisert flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

Vedtaket: Styrets forslag ble enstemmig godkjent.

Saker fremmet av styret

8. Forslag til revisjon av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

I henhold til Lov om burettslag (burettslagslova) skal alle burettslag ha vedtekter. Loven gir videre minimumsbestemmelser om hva vedtektene skal inneholde. Øvrige vedtekter fastsettes av generalforsamlingen.

Både vedtekter og husordensregler er justert i mange ulike omganger. Endringer er fortløpende lagt inn i de opprinnelige dokumentene, uten at det er gjennomført en helhetlig revisjon og systematisering av innholdet.

Som det er redegjort for under årsrapportens punkt b - vedtekter og husordensregler, har styret innværende periode arbeidet med en større revisjon av borettslagets vedtekter og husordensregler. Arbeidet har hatt som målsetting å forenkle og systematisere bestemmelsene. Flere av bestemmelsene i dagens vedtekter gjentar helt eller delvis ulike bestemmelser i burettslagsloven. Styret antar at den opprinnelige tanken med å gjenta lovens bestemmelser er for at man skal slippe å lete seg gjennom to dokumenter. Men delvise gjengivelser krever uansett at man må lese både vedtekter og lovtekst for å

danne seg et godt nok bilde av hva som gjelder. Et tilleggsmoment er at borettslagsloven ligger lett tilgjengelig på lovdata.no og at loven også kan ligge tilgjengelig.

Det er ikke endret på eller lagt til nye bestemmelser verken i vedtektene og husordensreglene, men det er gjort små språklige endringer og opprettinger. Det er lagt inn kommentarer til de enkelte bestemmelsene, slik at det skal være lettere å se hvilke endringer som foreslås. Disse kommentarene er en leseveiledning og ikke en del av vedtektene.

I kommende periode vil styret se videre på behovet for flere innholdsmessige endringer i vedtektene.

Styrets forslag til reviderte vedtekter kan leses på borettslagets nettside: www.vibbo.no/nordseterskogen/generalforsamling2022

Beboere som ikke har tilgang til borettslagets nettside, vil få utlevert utskrift ved henvendelse til styret.

Styrets vurdering og anbefaling:

Borettslagets vedtekter fremstår i dag lite strukturert og unødvendig vanskelig å bruke. For å forenkle borettslagets vedtekter og på den måten sikre at vedtektene er enklere å finne fram i, anbefaler styret generalforsamlingen å vedta foreslåtte reviderte vedtekter.

Avstemning:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag til reviderte vedtekter, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves kvalifisert flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

9. Forslag til revisjon av husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Både vedtekter og husordensregler er justert i mange ulike omganger. Endringer er fortløpende lagt inn i de opprinnelige dokumentene, uten at det er gjennomført en helhetlig revisjon og systematisering av innholdet.

Som det er redegjort for under årsrapportens punkt b - vedtekter og bestemmelser, har styret innværende periode arbeidet med en større revisjon av borettslagets vedtekter og husordensregler. Arbeidet har hatt som målsetting å forenkle og systematisere bestemmelsene.

Husordensreglene har eksempelvis utviklet seg med to deler; husordensreglene og utomhusplan. Her foreslås utomhusplanen tatt inn i husordensreglene, da også disse er regler for beboerne. Det er ikke endret på eller lagt til nye bestemmelser verken i vedtektene og husordensreglene, men det er gjort små språklige endringer og opprettinger. Det er lagt inn kommentarer til de enkelte bestemmelsene, slik at det skal være lettere å se hvilke endringer som foreslås. Disse kommentarene er en leseveiledning og ikke en del av husordensreglene.

Det er i revisjonen ikke foretatt innholdsmessige endringer i bestemmelsene, med unntak av bestemmelser med sammenfallende innhold. I Det er lagt inn kommentarer til de enkelte bestemmelsene, slik at det skal være lettere å se hvilke endringer som foreslås. Disse kommentarene er en leseveiledning og ikke en del av vedtektene.

I kommende periode vil Styret se videre på behovet for flere innholdsmessige endringer i husordensreglene.

Styrets forslag til reviderte husordensregler kan leses på borettslagets nettside: www.vibbo.no/nordseterskogen/generalforsamling2022

Beboere som ikke har tilgang til borettslagets nettside, vil få utlevert utskrift ved henvendelse til styret.

Styrets vurdering og anbefaling:

Borettslagets husordensreglement fremstår i dag lite strukturert og unødvendig vanskelig å bruke. For å forenkle borettslagets husordensregler og på den måten sikre at husordensreglene er enklere å finne fram i, anbefaler styret generalforsamlingen å vedta foreslåtte reviderte husordensregler.

Avstemming

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag til reviderte husordensregler, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves kvalifisert flertall for at vedtaket skal kjønnnes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

10. Forslag til endringer i husordensreglene – bestemmelse om kontakt med styret

Forslagsstiller: Styret

Husordensreglenes punkt 1 er slik: «Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig. Styret har postkasse utenfor oppgangen i nr. 16B»

Styret ønsker i størst mulig grad å bruke elektronisk kommunikasjon for å kommunisere med beboere. Styret registrerer at flere av andelseierne benytter dette, og det er en ønsket utvikling. Styret understreker at det fortsatt skal være mulig å bruke postkassen til styret. Den vil bli flyttet fra 16B til felles postkassestativ for rekkehus.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 1 skal lyde:

«Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig, i e-post, på styrets nettside eller i brev i styrets postkasse. Styrets e-postadresse er nordseterskogen@styrerommet.no.»

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Avstemming:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag om endringer i husordensreglenes bestemmelse om kontakt med styret, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves alminnelig flertall for at vedtaket skal kjønnnes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag med omformuleringen som ble foretatt i møtet ble enstemmig vedtatt.

11. Forslag til endringer i husordensreglene – bestemmelse om lås, lys og varme

Forslagsstiller: Styret

Husordensreglene punkt 3 er slik: «Dørene til garasjen, fellesrom og utgangsdørene i terrasseblokkene skal holdes låst. Beboerne må påse at alt lys i inngangspartiene blir slukket om dagen og ellers når det ikke er behov for det. Varmeregulatoren i ytre gang skal bare betjenes av vaktmesteren».

Setningen om å slukke lys i inngangspartiene gjelder i praksis ikke lenger, og styret foreslår derfor at den tas ut av bestemmelsen.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 3 skal lyde:

«Dørene til garasjen, fellesrom og utgangsdørene i terrasseblokkene skal holdes låst. Varmeregulatoren i ytre gang skal bare betjenes av vaktmesteren». Overskriften på bestemmelsen skal være «Lås og varme».

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Avstemming:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag om endringer i husordensreglenes bestemmelse om lås, lys og varme, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves alminnelig flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

12. Forslag om endringer i husordensreglene – bestemmelse om søppel

Forslagsstiller: Styret

Husordensreglene punkt 6 er slik: «All søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Esker, kartonger o.l. skal brettes sammen. Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller ildsfarlig/selvantennende avfall i søppelkassene. Kasselokkene skal til enhver tid være lukket helt igjen».

I Oslo kommune er det obligatorisk å kildesortere alt husholdningsavfall. Informasjon om avfallshåndtering ligger på vibbo.no/nordseterskogen/tema/avfallshandtering. Der ligger det også lenker, bl.a. til Oslo kommunes nettside om avfall og gjenvinning. Styret mener det bør framgå av husordensreglene at det er kommunens regler om kildesortering av husholdningsavfall og håndtering av annet avfall som gjelder i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 6 skal lyde: «Husholdningsavfall skal kildesorteres slik det er fastsatt for kommunen. Husholdningsavfall er matavfall, plastemballasje og restavfall. Papp, papir, drikkekartong (inkludert eggekartonger) kastes i egen beholder. Esker, kartonger o.l. skal brettes sammen. Kasselokkene skal til enhver tid være lukket helt igjen. Informasjon om avfallshåndtering ligger på borettslagets nettside og Oslo kommunes nettside».

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Avstemming:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag om endringer i husordensreglenes bestemmelse om søppel, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves alminnelig flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag med omformuleringen som ble foretatt i møtet ble enstemmig vedtatt.

13. Forslag om endringer i husordensreglene – bestemmelse om parkering og kjøring

Forslagsstiller: Styret

Husordensreglene punkt 8 er slik: «Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets område er som hovedregel ikke tillatt. Unntak gjelder for transport av syke- og bevegelseshemmede, møbeltransport o l.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøyet full vikeplikt for all annen ferdsel. All kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Alle kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal parkeres i fellesgarasjen eller utenfor borettslagets område.

Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes for besøkende til borettslaget. Personer som gjentatte ganger og etter advarsel fra styret parkerer i strid med parkeringsbestemmelsene i husordensreglenes bestemmelser, dvs. på gjesteparkeringsplasser, i stikkveiene og ellers inne på området, vil bli anmeldt eller borttauet for bileierens bekostning.

Yrkesbiler, campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer o l skal ikke hensettes på gjesteparkeringsplassene.

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget».

På bakgrunn av vedtak gjort på generalforsamlingen 12. juni 2018, har styret engasjert UniPark for å håndheve parkeringsreglene som gjelder for gjesteparkeringen.

Bestemmelsene i husordensreglene er ikke samstemt med de parkeringsbestemmelsene som følger av borettslagets avtale med UniPark. Disse parkeringsbestemmelsene står på borettslagets nettside, <https://vibbo.no/nordseterskogen/tema/parkering-og-garasjeanlegg>

Styret mener det er lite praktisk å ta disse bestemmelsene inn i husordensreglene, fordi det kan være behov for raske endringer, for eksempel dersom avtalen med parkeringsselskap endres, eller det er behov for midlertidig tillatelse for beboere til å parkere på gjesteparkeringen når det utføres arbeid i garasjeanlegget. Styret bør derfor ha mulighet til å gjøre endringer i parkeringsbestemmelsene innenfor rammen av hovedregelen om at gjesteparkeringen skal brukes for besøkende til borettslaget.

Styrets forslag innebærer at siste avsnitt i husordensreglenes punkt 8 om at brudd på reglene kan føre til anmeldelse og borttauing tas ut. Forskrift 18. mars 2016 om vilkårsparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften) § 36 har regler om kontroll sanksjoner.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 8 skal lyde: «Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets område er som hovedregel ikke tillatt. Unntak gjelder for transport av syke- og bevegelseshemmede, møbeltransport o l.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøyet full vikeplikt for all annen ferdsel. All kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Alle kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal parkeres i fellesgarasjen eller utenfor borettslagets område. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget».

Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes for besøkende til borettslaget. Styret gir nærmere regler om bruk av gjesteparkeringsplassen.»

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Avstemming:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag om endringer i husordensreglenes bestemmelse om parkering og kjøring, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves alminnelig flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

14. Forslag om endringer i vedtektene – saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Forslagsstiller: Styret

Vedtektenes 9-2 er slik:

«9-2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Disse sakene skal behandles på ordinær generalforsamling:

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av grøntutvalg
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Generalforsamlingen fastsetter ordensregler for eiendommen, inkludert regler om den enkeltes bruk av fellesarealer».

OBOS er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter § 8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått at det i vår vedtektsbestemmelse om saker som skal behandles i generalforsamlingen føyes til et punkt om valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling. Styret slutter seg til forslaget fra OBOS.

Generalforsamlingen skal velge valgkomité. Valg av valgkomité står imidlertid ikke på lista over saker som skal behandles i generalforsamlingen. Styret foreslår derfor at dette føyes til i lista i vedtektenes 9-2.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes 9-2 skal lyde:

(1) Disse sakene skal behandles på ordinær generalforsamling:

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av valgkomité
- valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- valg av grøntutvalg
- eventuelt valg av revisor

- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Generalforsamlingen fastsetter ordensregler for eiendommen, inkludert regler om den enkeltes bruk av fellesarealer.”

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Avstemming:

De stemmeberettigede bes stemme over styrets forslag om endringer i vedtektene om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves kvalifisert flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Godtgjørelse av tillitsvalgte

15. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Forslagsstiller: Styret

- E. Andre godtgjørelser
- F. Julebord

Bakgrunn:

I henholdt til borettslagets vedtekter § 9-4, heter det at generalforsamlingen skal fastsette styrets godtgjørelse.

Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse og tidsbruk. Den er ikke resultatavhengig.

Forslag til vedtak:

For inneværende periode er godtgjørelsen foreslått satt til kroner 245.000,- som er tilsvarende godtgjørelse som foregående periode.

Avstemming:

De stemmeberettigede bes stemme over foreslåtte godtgjørelse for kommende periode ved å stemme for eller mot forslaget. Det er også anledning til å avstå fra å stemme. I forslaget kreves kun alminnelig flertall for at vedtaket skal kjennes gyldig.

E. Andre godtgjørelser

Styret har besluttet å gi honorar til medlemmene av borettslagets utvalg på kroner 500, som godtgjørelse for innsatsen som gjøres for borettslagets beste.

F. Julebord

Styret har i inneværende periode som tidligere år avholdt julebord. Dette som et tiltak for å styrke miljøet og samholdet, for på den måten å øke motivasjon for å inneha tillitsverv i borettslaget.

Vedtak:

Godtgjørelse til det sittende styret ble satt til kr 245.000,-. (enstemmig vedtatt)

16. Nominasjon og valg av tillitsvalgte

G. Valgkomiteens arbeid

Som styreleder for 2 år, ble Kjell Carlsen foreslått.

Vedtak: Han ble valgt ved akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, ble Fredrik Ness Engh foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Morten Ilebrekke foreslått.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Arild Fladseth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Grethe Finstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Preben Langdal foreslått.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Som representanter i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått

Per Alm

My Leirvaag

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Som representanter i garasjeutvalget for 1 år, ble foreslått

Jarle Kolstad

Miloslaw Drozd

Stein Ekholdt

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Som representanter i grøntutvalget for 1 år, ble foreslått

Jitka Drozd

Kristen Stenslid Løvberg

Nils Kristian Brekke

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Som representanter i velferdsutvalget for 1 år, ble foreslått

Nina Beate Henriksen

Anne Larsen

Ann-Kristin Ingvaldsen

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Kjell Carlsen

Varadelegert: Fredrik Ness Engh

Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

17. Orientering om borettslagets vedlikeholdsplan

H. Orientering om borettslagets vedlikeholdsplan

Møtet ble hevet kl.: 20.40. Protokollen signeres av

Møteleder
Fredrik Ness Engh /s/

Fører av protokollen
Yvonne Hitland /s/

Protokollvitne 1
Anders Lunde Haugland /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kjell Carlsen	Birger Olivers Vei 16 A	2022 - 2024
Nestleder	Fredrik Ness Engh	Birger Olivers Vei 12 B	2022 - 2024
Styremedlem	Ane Brurberg Haugland	Birger Olivers Vei 16 A	2021 - 2023
Styremedlem	Per Holmquist	Birger Olivers Vei 16 B	2021 - 2023
Styremedlem	Morten Ilebrekke	Birger Olivers Vei 20 C	2022 - 2024

Oslo, 25. mai 2022

Generalforsamling

Nordseterskogen borettslag



Bruk din stemme!

Vedtekter for Nordseterskogen borettslag, org nr. 950201835

Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006, senere endret i ordinær generalforsamling 7. mai 2008, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018 og 24. mai 2022

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som forretningsfører på gjensidig oppsigelig kontrakt.

1-3 Forholdet til lov om borettslag

(1) Reglene i lov om borettslag 6. juni 2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag 6. juni 2003 nr. 38, gjelder med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) En andelseier skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Kapittel 2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

(2) 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.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Kapittel 3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, etter lengst ansiennitet, - 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 Intern forkjøpsrett

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet 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 borettslagsloven § 4-12.

3-3 Behandlingsregler

Styret i borettslaget, ved forretningsfører, skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen som er satt i borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Kapittel 4 Borett og overlating av bruk

4-1 Fellesareal

(1) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller installasjoner på fellesareal eller uteareal uten styrets samtykke. Søknad til styret skal være skriftlig. Styrets samtykke må være gitt før arbeidene kan starte opp.

(3) Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk og installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

4-2 Overlating av bruk (framleie)

Borettslaget ved forretningsfører kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4-3 Bygningsmessig arbeider

(1) Det er ikke tillatt å gjøre forandringer som er i strid med gjeldende lover eller forskrifter, eller som er i strid med borettslagets vedtekter. Styret skal gi skriftlig samtykke med anvisninger om forandringer som berører bygningens eksteriør, fellesareal eller uteareal. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og markiser.

(2) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller air-condition. Varmepumper som var satt opp før 19. mai 2016 kan beholdes så lenge varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen medfører unødig og sjenerende støy, må andelseieren som eier varmepumpen utbedre dette. Andelseieren betaler kostnadene for utbedring. Med unødig og sjenerende støy menes at terskelverdien etter NS 8175: 2012 klasse C vedrørende innendørs og utendørs støy blir overskredet.

(3) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, og om renovering av bad eller våtrom. Søknad skal sendes på fastsatt skjema.

Andelseieren skal enten benytte en prekvalifisert entreprenør, eller framlegge planer og prosjekteringsgrunnlag som styret godkjenner. Ved valg av eget entreprenørselskap skal det være en ekstern uavhengig kontroll under byggeperioden utført av rådgivende ingeniør bygg (RiB). Dette arbeidet belastes andelseier.

Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha sentral godkjenning på prosjektering og utførende arbeid, for den klassen som er nødvendig for det aktuelle arbeidet som skal utføres.

Alle arbeider som utføres for våtrom skal gjøres etter våtromsnormen og de særlige bestemmelsene gitt av borettslaget.

(4) Andelseier skal melde fra til styret om alle oppussingsarbeider som fører til større mengder bygningsavfall. Dette gjelder også for arbeid som etter vedtektene her ikke er søknadspliktig. I meldingen skal andelseieren orientere om omfanget av arbeidene, når

arbeidene er forventet å være ferdig og kontaktinformasjon til andelseier.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser i forhold til borettslaget.

Kapittel 5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker og apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Den enkelte beboer i rekkehus skal jevnlig inspisere varmtvannsbereder for å redusere potensielt skadeomfang ved feil.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier har ansvaret for vedlikehold av boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet. Andelseier har ansvaret ved skade på eiendommen eller personer som skyldes manglende vedlikehold av byggverket/installasjonen. Dersom vedlikeholdsplikten misligholdes, kan borettslagets styre sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for andelseiers regning. Andelseier skal få skriftlig varsel med frist på 60 dager til å rette forholdet før styret iverksetter tiltak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. borettslagsloven § 5-17 første ledd første punktum.

(2) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. 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 utvendig vedlikehold av vinduer, 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. Det samme gjelder varmtvannsberedere i både rekkehus og blokker.

(4) Ytre vedlikehold av godkjente tilbygg omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslaget plikter imidlertid ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget, herunder feil prosjektering, feil utførelse eller feil materialvalg. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

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

(6) Dersom andelseier oppdager behov for vedlikehold som borettslaget har ansvaret for i sin bolig, skal styret varsles umiddelbart. Styrets samtykke skal foreligge før vedlikeholdsarbeidene settes i gang.

5-3 Utbedringsansvar, erstatning og forsikring

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skade 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. borettslagsloven §§ 5-13, 5-15 og 5-16.

(4) Andelseier kan krev erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

(5) Andelseier har anledning til å gjøre avrop mot borettslagets forsikring innenfor de til enhver tid gjeldende vilkår i forsikringsavtalen. Egenandel belastes andelseier i de tilfeller hvor vedlikeholdsplikten er andelseiers ansvar.

Kapittel 6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter reglene i borettslagsloven § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk. Bruttoareal til påbygg skal danne grunnlag for husleietillegg.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) Dersom andelseieren ikke betaler felleskostnadene ved forfall, påløper forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Kapittel 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

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

Kapittel 8 Styret

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består en leder og fire andre medlemmer, og med minimum to og inntil fire varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styreprotokoll

Styreprotokollen skal arkiveres hos forretningsfører.

Kapittel 9 Generalforsamlingen

9-1 Varsel om innkalling til generalforsamling

OBOS skal ha skriftlig melding om innkalling til både ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

9-2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Disse sakene skal behandles på ordinær generalforsamling:

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av valgkomité
- valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- valg av grøntutvalg
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Generalforsamlingen fastsetter ordensregler for eiendommen, inkludert regler om den enkeltes bruk av fellesarealer.

Kapittel 10 Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:

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

Husordensregler for Nordseterskogen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 4. juni 1986, med endringer vedtatt på generalforsamling 9. juli 1987, 1. juni 1988, 6. desember 1988, 25. mai 1989, 29. mai 1990, 27. mai 1991, 25. mai 1992, 11. mai 1993, 19. april 1995, 5. mai 1998, 11. mai 1999, 15. mai 2002, 9. mai 2006, 9. mai 2007, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 27. april 2015, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018, 21.05 2019 og 24. mai 2022.

I september 2002 gjorde styret noen redaksjonelle endringer og noen tillegg vedrørende flislegging av terrasser og dyreholdsbestemmelsene.

1. Generelt

Husordensreglene skal bidra til å sikre gode naboforhold og et godt bomiljø. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Styret kan gi foreløpige tillegg til husordensreglene.

2. Kontakt med styret

Forslag til saker som styret skal behandle, må leveres skriftlig, enten i e-post, på styrets nettside eller i brev levert til styrets postkasse. Styrets e-postadresse er nordseterskogen@styrerrommet.no.

3. Lås og varme

Dørene til garasjen, fellesrom og utgangsdørene i terrasseblokkene skal holdes låst. Varmeregulatoren i ytre gang skal bare betjenes av vaktmesteren.

4. Bruk av leilighet

Det skal i alminnelig være ro mellom kl. 2200 og 0600. Bruk av radio, musikkanlegg og musikkøvelser må ikke være til sjenanse for naboer. Vær særlig oppmerksom på dette i sommerhalvåret når man har åpne dører og vinduer.

Reparasjoner og annet som kan være til urimelig sjenanse skal ikke gjøres i tidsrommet mellom 20.00 og 08.00 mandag – fredag, og ikke i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 til mandag til 08.00. Lov om helligdager og helligdagsfred gjelder. Arbeidene må gjøres til minst mulig sjenanse for naboene.

Ikke bruk toalett og avløp til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til tilstopping av eller skade på avløp. Toalett og avløp skal heller ikke brukes til å slå ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

5. Bruk av terrasse/veranda og fellesareal

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer dersom dette er til åpenbar sjenanse for naboer. Tørking av tøy på terrasse er tillatt dersom det ikke sjenerer naboer. Tøyet må ikke tørkes over høyden på rekkverk-kanten.

På fellesareal er det tillatt å bruke kullgrill når det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å grille på terrasse eller veranda dersom det er til åpenbar sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt med ballspill og bruk av rullebrett i oppganger, på gangveiene mellom eller på områdene mellom husene. Sykler skal ikke plasseres i oppgangene i blokkene.

Hvis det røykes ute, så gjør dette på balkongen og ikke på baksiden av blokkene slik at røyk ikke siver inn på soverom i andre leiligheter.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på terrasse, veranda eller rådighetsområde. Ved rehabilitering må lagring av bygningsmateriell påregnes for en kortere periode.

6. Søppel

Husholdningsavfall skal kildesorteres slik det er fastsatt for kommunen. Husholdningsavfall er matavfall, plastemballasje og restavfall. Papp, papir, drikkekartong (inkludert eggkartonger) kastes i egen beholder. Esker, kartonger og lignende skal brettes sammen. Kasselukkene skal til enhver tid være lukket helt igjen. Informasjon om avfallshåndtering ligger på borettslagets nettside og Oslo kommunes nettside.

7. Bruk av vaskeriet

Vaskeriet ligger i nr. 14B. Det kan benyttes av alle beboerne i borettslaget. Les reglene for bruk av vaskeriet (oppslått i vaskeriet) og brukerveiledning for hver enkelt maskin. Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dagen og klokkeslettet du vil vaske. Når du har brukt vasketiden, må du ta bort hengelåsen. Låsen skal ikke henge permanent. Bare lås på-preget leilighetsnummer skal brukes. Feil ved vaskeriet meldes omgående til vaktmester eller styret.

Vasketider: Mandag-fredag kl. 0800-2200
Lørdag kl. 0800-1600
Stengt søndager og helligdager

8. Parkering og kjøring

Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets området er som hovedregel ikke tillatt. Unntak gjelder for transport av syke- og bevegelseshemmede, møbeltransport o.l.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøyet full vikeplikt for all annen ferdsel. All kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Alle kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne, skal parkeres i fellesgarasjen eller utenfor borettslagets område. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes for besøkende til borettslaget. Styret gir nærmere regler om bruk av gjesteparkeringsplassen.

9. Bruk av garasje

Parker så hensynsfullt som mulig og innenfor det oppmerkede området for din parkeringsplass. Biler mot skillevegg skal parkere med passasjersiden tett inn mot veggen slik at plassen utnyttes maksimalt. Hvis andre kjøretøy enn bil (f. eks sykkel, scooter, motorsykkel) skal oppbevares i garasjen, må disse, inkludert bilen, stå plassert innenfor oppmerkingen til din plass og uten at oppbevaringen sjenerer andre.

Alle kjøretøy skal være i kjørbær stand, slik at de kan flyttes ved rengjøring, vedlikehold og reparasjon av garasjen.

Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen. Det er heller ikke tillatt å oppbevare kjemikalier og farlige artikler i garasjen.

Borettslaget har ikke ansvar for andelseiernes verdier som oppbevares i garasjen.

Andelseier har ansvaret for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

10. Flislegging på balkonger og terrasser

Det er ikke tillatt å legge flis på terrasser uten styrets godkjenning. Andelseier må sende skriftlig søknad til styret. Det er styret som bestemmer hvilke firmaer som skal benyttes til arbeidet. Andelseier skal dekke alle omkostninger i forbindelse med flisleggingen. Borettslaget vil besørge vedlikehold av flisene. Kostnadene til vedlikehold dekkes gjennom et tillegg i husleien. Tillegget fastsettes av styret.

11. Nærmere regler om ombygging og renovering av våtrom

I vedtektenes 4-3 er det regler om bygningsmessige arbeider. I 4-3 (3) er det regler om melding til styret og en henvisning til særlige bestemmelser gitt av borettslaget. Dette er de særlige bestemmelsene som er fastsatt for borettslaget i tillegg til vedtektenes 4-3:

Styret skal ha melding om ombygging og renovering av våtrom før arbeidet starter. Dersom rørlegger mener det er behov for å skifte ut sluket, skal andelseier umiddelbart gi melding om dette til styret.

Det er bare tillatt med sveisemembran på gulv. Innebygget veggsisterne for toalett skal monteres i sikret sone, over membran og med drenering mot avløp. For øvrig skal arbeidene utføres etter gjeldende forskrifter.

Når våtrommet er ferdig ombygget og renovert skal andelseier sende skriftlig melding til styret, med følgende opplysninger:

- leilighetsnummer
- dato for ombygging og renovering
- navn og kontaktinformasjon til membranlegger, rørlegger, elektriker, murer, flislegger og snekker

12. Dyrehold

Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten.

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

- Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.
- Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.
- Egenerklæringen om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.
- Klager på hundehold skal sendes til styret. Styrets vedtak i saker om hundehold kan ikke påklages.

Styret oppnevner et dyreutvalg, bestående av et styremedlem samt to beboere utenom styret, hvorav en skal være hundeier.

13. Bestemmelser for ladeinfrastruktur

Montering

Alt monteringsarbeid skal bare utføres av det firmaet borettslaget til enhver tid har godkjent for arbeid på ladeinfrastrukturen. Andelseier skal ikke velge installatør selv.

Det er ikke tillatt å demontere eller fjerne bakplaten med tilkobling til hoved-kabelen. Ved flytting er det bare ladeboksen som kan demonteres ellers fjernes.

Kostnadene med levering og montering av tilkoblingspunkt faktureres den enkelte andelseier.

Service og vedlikehold

Andelseier er ansvarlig for service og vedlikehold av tilkoblingspunktet fra hoved-kabelen. Feil, skader og mangler på tilkoblingspunktet skal rettes fortløpende og meldes til styret.

Bruk av ladeinfrastruktur

Ladeinfrastrukturen skal bare brukes i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser for ladeinfrastrukturen i borettslaget.

Ladeinfrastrukturen skal ikke brukes til annet enn å lade el-kjøretøy.

Det er bare tillatt å bruke CE og TUV godkjent type 2 ladekabel.

Hver bruker må opprette egen profil i ZapCloud.

Brukerautorisasjon på tilkoblingsboksen kan sikres gjennom RFID-brikke og ZapCharger app.

Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle kostnader til misbruk.

Ved framleie må begge parter underskrive erklæring om tilkobling til ladeinfrastrukturen.

Driftskostnader

Betaling er basert på en å konto-innkrevning over 12 måneder, med en årlig avregning mot faktisk forbruk.

I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr fra OBOS for å konto-innkrevningen.

Tilkoblingspunktet kan etter søknad settes inaktivt. Dette innebærer bortfall av administrasjonsgebyr for en 12-månedersperiode eller kalenderår.

Styret fastsetter en årlig gjennomsnittlig pris for kilowatt/time. Grunnlaget for beregning av gjennomsnittsprisen er borettslagets strømvtales. Rapporten fra ladeinfrastrukturen danner grunnlaget for beregning av strømforbruk.

Borettslaget vil bare kreve dekning for driftskostnader fra andelseier, og ikke ev. leietaker.

Mislighold

Ved mislighold kan styret gjøre vedtak om å sperre tilkoblingspunktet.

14. Fellesområder og grøntarealer

Grøntanleggene er felles eiendom og felles bruksområde. Grøntutvalget har ansvaret for å disse områdene. I forbindelse med årets dugnader skal grøntutvalget, i samarbeid med styret og vaktmester, se til at disse områdene er i god stand og holder en standard som beboerne er fornøyd med.

Bygging, installasjon, beplantning og fjerning av vegetasjon utenfor privat rådighetsområde skal bare skje i regi av styret. Den enkelte beboer kan ikke fjerne vegetasjon på fellesareal uten styrets samtykke.

15. Private rådighetsområder innenfor fellesarealene

Bestemmelsene i dette punktet angir grensene for de enkelte leilighetenes rådighetsområder mot vei, nabo eller friareal. Den enkelte beboer kan ikke endre disse grensene uten samtykke fra styret.

Gjerde, levegg og beplantning for rekkehus

Etter avtale med nabo er det tillatt å sette opp gjerde, levegg eller beplantning mellom leiligheter på inntil 1,8 meter høyde målt fra bakkeplan, og inntil 3 meter ut fra husvegg. Gjerde og levegg utover dette, samt gjerde og levegg i front er begrenset til 0,9 meter høyde målt fra bakkeplan. Beplantning kan ha en høyde på inntil 1,8 meter målt fra bakkeplan.

Gjerde, levegg og beplantning kan ikke gå lenger ut fra husveggen enn at det er i flukt med ytterkant av utebod.

På terrasser/plattinger som tilhører sokkelleilighetene i rekkehusene uten tilstøtende boder kan levegger føres i en høyde på 1,8 meter og 3 meter ut fra veggen, for så å skrå til gjerde på yttergrense.

Gjerde, levegg og beplantning for blokkleiligheter

Etter avtale med nabo er det tillatt å sette opp gjerde, levegg eller beplantning mellom leilighetene på inntil 1,8 meter høyde målt fra bakkeplan, og inntil 3 meter fra husvegg. Bak blokkene er begrensningen på 4 meter. Gjerde og levegg utover dette, samt gjerde og levegg i front er begrenset til 0,9 meter høyde målt fra bakkeplan. Beplantning kan ha en høyde på inntil 1,8 meter målt fra bakkeplan.

Gjerde eller hekk må ikke være nærmere kjørbare vei enn 1 meter. Det samme gjelder murer, søppelkasser eller postkasser. Murer, gjerder og levegger mot offentlig vei må bygges og meldes.

Terrasser og plattinger

Andelseiere som har leilighet i rekkehus med utgang på bakkeplan (front og/eller bakside) og andelseiere med blokkleilighet som har utgang på bakkeplan kan etter søknad få godkjenning av styret til å bygge platting eller terrasse. Platting og terrasse skal ikke komme i konflikt med inngangsparti, sykkelparkering og lignende.

Plattingen eller terrassen skal bygges på bakkeplan og skal ikke være høyere enn at den er i flukt med gulvet i leiligheten.

Andelseier bærer alle kostnadene til bygging og vedlikehold. Andelseier har plikt til å fjerne plattingen eller terrassen uten kompensasjon ved behov. Andelseier skal få varsel i rimelig tid om at plattingen eller terrassen må fjernes. Dette gjelder også andre private installasjoner som f. eks. beplantning og bed.

For leiligheter i rekkehus gjelder: Platting eller terrasse kan bygges i hele leilighetens lengde, men ikke lenger ut fra vegg enn til ytterkant av opprinnelig utebodvegg.

For leiligheter i blokk gjelder: Platting eller terrasse kan bygges inntil 3 meter ut fra opprinnelig vegg i hele leilighetens lengde. Bak blokkene er begrensningen 4 meter. Plattingen eller terrassen skal bygges på opprinnelig bakkeplan. Det er ikke tillatt å bygge platting eller terrasse i tilknytning til blokkens endevegger.

Felles vilkår som gjelder for oppsetting av gjerde, levegg, platting, terrasse og beplantning

Oppsetting av gjerde, levegg, platting/terrasse og beplantning er bare tillatt etter avtale med nabo og styrets godkjenning. Hvis installasjonene krever godkjenning av offentlige myndigheter må slik godkjenning være innhentet før byggestart. Reglene om ansvaret for kostnader, vedlikehold, garantier, byggeperiode, tvister mm som gjelder for utbygging av leiligheter gjelder også for oppsetting av gjerder, platting, terrasse, støttemur m.m.

Alle gjerder og levegger skal ha den samme arkitektoniske utformingen som da borettslaget var nytt, dvs liggende panel. Det skal brukes gjeldende fargekode på alt som skal males.

Det er ikke tillatt å ha gjerder, levegg, platting/terrasse mm som hindrer ferdsel og snøbrøyting og kjøre,- og gangveier.

Terrenghøyde ved husvegg og langs grense til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres eller stenges.

Det er ikke tillatt å plante trær som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboer. Det er heller ikke tillatt å bygge eller plante på en slik måte at beboernes adgang til fellesområdene blir hindret, eller at vaktmesteren eller andre blir hindret fra å utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider (plenklipping, snøbrøyting m.m.).

16. Krav til påbygg

Ytterpanelet på påbygg skal være trykkimpregneret materialer. Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

17. Balkongkasser

Trær og busker i balkongkassene skal ikke overstige en høyde på én meter. Balkongkassene skal ikke gro igjen med ugress, inneholde døde trær eller lignende.

18. Klatreplanter

Det er ikke lov å ha klatreplanter som villvin eller andre planter som kan skade bygningene.

19. Markiser

Markiser skal ha striper i hvitt og blått.

20. Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner skal være av håndverksmessig god kvalitet. Det betyr blant annet at det ikke skal være noen løse ledninger, uforskriftsmessige koblinger o.l. Dette har blant annet med sikkerheten å gjøre.

24. Endring av husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene skal sendes skriftlig til styret. Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

25. Forståelsen av husordensreglene

Styret har myndighet til å avgjøre hvordan husordensreglene skal forstås. Styrets avgjørelse kan klages inn for generalforsamlingen.