

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ola Narr Borettslag

Dato 25.04.2013 Kl. 18:00.

Møtested: Hasle menighets lokaler.

Tilstede var 28 andelseiere og 2 med fullmakt til sammen 30 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Bjørnar Finstad.
Møtet ble åpnet av Aleksander Løkke-Sørensen.

1. Konstituering

- A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Christina Moestue.

Vedtak: Valgt

- B) Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Godkjent

- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
Som referent ble Bjørnar Finstad foreslått, og til å underskrive protokollen Stine Ruiz.

Vedtak: Valgt

- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møtet lovlig satt

2. Årsberetning og årsregnskap for 2012

- A) Årsberetning og regnskap
Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

- A) Godtgjørelse til styret
Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000,-.

Vedtak: Vedtatt

- B) Andre godtgjørelser
Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 6 000,-.

Vedtak: Vedtatt

4. Innkomne forslag

A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Ola Narr Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 26.04.2013.

Vedtak: Vedtatt mot én stemme

B) Forslag fra Yvonne Reddy vedrørende ventilasjonsvifter på taket

Inneklima i leilighetene er ikke spesielt bra. Det er liten luft sirkulasjon, og inntak av luft. Dette fører til, tett, innestengt luft som kan føre til økte luftveisproblemer som bl.a jeg og min sønn opplever. Luftekanalene er ikke renses på flere år og det er naturlig å tenke at det dannes både sopp, mugg og andre skadelige sporer i kanalene. Disse også skadelig for menneskenes luftveier og lunger.

Forslag til vedtak:

at styret snarest leier inn noen til å renses luftekanalene i bygningene, som tilhører ola narr borettslag, og at vi også stemmer over at det blir hentet inn tilbud på vifter til å sette opp på takene, og at disse blir prioritert satt opp.

Styrets forslag til vedtak:

Luftekanalene renses dette året for å bedre luftsirkulasjonen. Vifter på taket er ikke ventilasjonssystemet dimensjonert for og vil være kostbart å gjennomføre, derfor foreslår styret å vente med dette tiltaket.

Vedtak: 23 stemmer mot forslaget
Forslaget faller

C) Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Styret har hatt en gjennomgang av borettslagets gjeldende husordensregler. Det har vist seg at reglene er til dels utdaterte og mangelfulle i forhold til borettslagets nåværende behov. Dette har til tider betydd at den enkelte beboer har manglet informasjon, og at styret har støtt på utfordringer i sitt arbeid på grunn av mangelen på tilfredsstillende retningslinjer.

Styret har derfor laget et forslag til ny versjon av husordensreglene. Disse inneholder de punkter styret, basert på sine erfaringer, mener mangler i dagens regler. Det er også lagt vekt på at reglene skal være tydelige og oversiktlige – for beboere og styret.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen vedtar den nye og oppdaterte utgaven av husordensreglene fremlagt av styret.
- Hovedsakelig foreslår styret at reglene vedtas i sin helhet. Om dette ikke skjer, foreslår styret at det stemmes over hvert punkt (jfr «§ XYZ»).

Vedtak: 3 stemmer mot forslaget
27 stemmer for forslaget
Vedtatt

Husordensreglene følger vedlagt bakerst i protokollen.

D) Forslag fra styret om utredning og fornying av borettslagets kollektive-internett og -tv tjenester

Borettslaget har pr. dags dato en kollektiv avtale med Get på leveranse av Tv- og Internett- tjenester. Denne avtalen ble signert i 2008.

Utviklingen på tv- og internett- tjenester har de siste årene hatt en stor utvikling av tilbud, hastigheter og funksjoner. Dagens avtale har gått ut på dato og det bør da bli tatt en gjennomgang av hvilke tilbydere og tjenester som finnes.

På grunn av utviklingen trenger dagens infrastruktur oppgraderinger, noe som medfører økte utgifter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- Innhente tilbud fra forskjellige tjenesteleverandører på tv og internett (minimum 3.stk).
- Oppgradere eller etablere ny infrastruktur.
- Inngå avtale med den tjenesteleverandøren styret mener er den rette for borettslaget.

Vedtak: 2 stemmer mot forslaget
25 stemmer for forslaget
Vedtatt

E) Forslag fra styret om endring av kostnadsfordelingen av tv- og internett-tjenester

I dag fordeles kostnadene for den kollektive avtalen med Get etter borettslaget fordelingsnøkkel. Dette medfører at de største leilighetene betaler mer for samme tjeneste som de minste leilighetene.

De som er så heldige å få dekke slike kostnader av arbeidsgiver må som regel fremlegge kvittering for betalt utgift. Dette er ikke mulig da det er borettslaget som er kunden og ikke den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak:

Kostnader på Tv- og internett- tjenester belastes flatt pr. andel og ikke etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Kostnadene på kollektive avtaler på tv- og internett- tjenester fremgår på egen linje på faktura fra OBOS.

Vedtak: 24 stemmer for forslaget
5 stemmer mot forslaget
Vedtatt

F) Forslag fra styret om å utvide balkonglånet med 3.000.000 for å dekke merkostnader i forbindelse med rehabiliteringen

Det er tidligere vedtatt en kostnadsramme på 35.000.000,- i forbindelse med pågående balkong og fasaderehabilitering. Det har påløpt ekstra kostnader utover opprinnelig tilbud. De største tilleggspostene har vært rehabilitering av et stort antall råtne vinduer, fyringskostnader i forbindelse med betongarbeider grunnet kald vinter, deponering av miljøgifter, etterisolering rundt vinduer.

Det er ikke penger i årlige driftsbudsjetter til å dekke dette så styret ber om å gi godkjenning for å utvide lånerammen til 38.000.000,-

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utvide rammen på balkonglånet til 38.000.000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

G) Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene ang solskjerming i borettslaget

Borettslaget er snart ferdige med en tid- og ressurskrevende rehabiliteringen av balkonger og fasader. Før arbeidet startet var det tilfeldig hvilke leiligheter som hadde markiser og hvordan disse så ut. Nå som alle fasader er så og si plettfrie og vi har fått til et enhetlig uttrykk, ønsker styret å gjøre så få forandringer som mulig på fasade/balkonger for ivareta dette uttrykket. Samtidig er det mange andelseiere som særlig i sommerhalvåret har behov for ytterligere solskjerming enn den hver enkelt andelseier kan få til innenfra leiligheten.

For å imøtekomme disse behovene, har styret kommet frem et forslag til retningslinjer for solskjerming i forbindelse med ferdigstilling av rehabiliteringen, samt i tiden fremover. For ordens skyld nevnes det at ihht husordensregler er det ikke anledning for andelseiere å gjøre endringer i fasaden (som å montere markiser) uten at det godkjennes av styret.

Styret vil inntil det foreligger et generalforsamlingsvedtak ang. solskjerming måtte avslå en hver søknad om tillatelse til å montere dette.

Forslag til vedtak:

Følgende punkter settes inn som eget punkt i borettslagets husordensregler:

- Det er kun anledning til å montere en markise for leiligheter i øverste etasje, og da kun en stk. over balkong. For øvrige vinduer med solskjermingsbehov i denne etasjen, skal utvendig persienne benyttes.
- For leiligheter i andre enn øverste etasje, skal utvendig persienne benyttes.
- Markisen og persiener skal ha de mål som settes av styret
- Stoff på markise vil samsvare med det man har som vindbeskyttelse på balkong. Fargekode hvit blokk: (Kontakt styret) - teglsteinsblokk: (kontakt styret)
- Det er også standardvalg på fargen på utvendige persiener. Fargekode for samtlige blokker: (kontakt styret)

Kompensasjon for gammel solskjerming gis etter følgende punkter:

- Det er ikke er anledning til å montere gamle markiser. Andelseiere som ønsker nye markiser/utvendige persiener tilgodesees med 60% av kostnaden ved ny markise/ny persienne. Andelseier står for resterende kostnader (40% av kostnaden). Her gjelder 1:1-prinsippet: Har man tidligere hatt én markise, kompenseres man 60 % for kostnad av én markise. Eksempel: Om ny markise/utvendig persienne koster kr 5.000,-, betaler borettslaget kr 3.000,- og andelseier kr 2.000,-
- Andelseiere som tidligere har hatt markiser, men som nå ikke ønsker ny markise/utvendig persienne (avhengig av etasje), vil bli tilgodesett med 60 % av det ny markise ville ha kostet. Her gjelder 1:1-prinsippet: Har man tidligere hatt én markise, kompenseres man 60 % for kostnad av én markise.
- Andelseiere som i forbindelse med rehabiliteringen mottar kompensasjon for gammel markise uten å montere ny markise/utvendig persienne, vil selv måtte koste den totale kostnaden om han/hun på et senere tidspunkt ønsker å montere markise/utvendig persienne.

Vedtak: 6 stemmer mot forslaget
22 stemmer for forslaget
Vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Kjetil Skjønhaug

Ola Narr 4

Toril Sigstadstø

Ola Narr 2

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Ada Carine Hanson	Ola Narr 4
Jeanette Jensen	Ola Narr 1
Kristian Fjellanger	Ola Narr 8

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Kjell Ørnulf Johansen	Ola Narr 2
Solveig Jonsdottir	Ola Narr 20
Even Skår	Ola Narr 3

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6
Varadelegert	Even Lorentzen	Ola Narr 4

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Generalforsamlingen ble hevet kl 19:38.
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Christina Moestue /s/
Møteleder

Bjørnar Finstad /s/
Referent

Stine G. Ruiz /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6	2012 - 2014
Nestleder	Even Lorentzen	Ola Narr 4	2012 - 2014
Styremedlem	Bengt Ove Aase	Ola Narr 20	2012 - 2014
Styremedlem	Toril Sigstadstø	Ola Narr 2	2013 - 2015
Styremedlem	Kjetil Skjønhaug	Ola Narr 4	2013 - 2015

Oslo 25.04.13

BF

Husordensregler

Tidspunkt for tidligere endringer av husordensreglene:

- Ekstraordinær generalforsamling 21. november 2012
- Generalforsamling 29. mai 2008
- Generalforsamling 24. april 1997
- Ekstraordinær generalforsamling 24. august 1995
- Generalforsamling 16. juni 1994

§ 1 Den enkelte leilighet

1.1 Oppussing

- A. Ved inngrep i bygningens bærende konstruksjoner må godkjent firma kontaktes for forsvarlig vurdering av inngrepet. Beregning må forelegges styret før inngrepet skjer.
- B. Alle endringer som utføres på bad/wc er omfattet av gjeldene våtromsnorm. Arbeid her må utføres av godkjent håndtverker og dokumentasjon på fagmessig utført arbeid må foreligge.
- C. Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader på naboileiligheter eller bygningen forøvrig hvis skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

1.2 Vinduer

- A. Andelseier har plikt til å melde fra skader som har oppstått på vinduer snarest mulig etter at skaden har oppstått.
- B. Listverk som vender inn i leiligheten må jevnlig vedlikeholdes av andelseier. Hengsler og glidemekanisme må rengjøres og smøres av andelseier minimum en gang pr år.
- C. Dersom du har vindu på bad som er utsatt for vannsprut og mye fuktighet må dette tildekkes med f.eks. gardin eller persienne.

1.3 Dører

- A. Utgangsdør og verandadør/er er borettslagets ansvar. Ved skade på dør/er må det meldes styret snarest mulig. Andelseier må sørge for å vedlikeholde ytterdører på innsiden. Rengjøring av låsemekanisme og karm, samt smøring av hengsler og låsemekanisme må utføres av andelseier minst en gang pr. år.

1.4 Ventilasjon

- A. Leilighetene er utstyrt med ventiler for å trekke inn frisk luft i stue og soverom samt ventiler for å suge ut brukt luft på bad og kjøkken. Leilighetene blir ventilert ved at ventilasjonskanalene på bad og kjøkken suger luft ut av leilighetene. Undertrykket som skapes vil trekke frisk luft inn av ventilene i stue og soverom.
- B. Luftelukene i leilighetene skal alltid stå åpne. For å sørge for et godt inneklima og unngå soppskader skal lukene også stå litt åpne om vinteren.
- C. Ventilasjonskanaler og ventiler i yttervegger må ikke tildekkes f.eks. ved å tapetsere over dem/ lime dem igjen slik at inspeksjon av dem ikke er mulig.
- D. Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter mot ventilasjonskanalene. Beboere må benytte seg av kjøkkenvifte med kullfilter.

1.5 Balkong

- A. På balkonger og alle andre deler av borettslagets fasader er det ikke tillatt å sette opp private antenner, bolting for å feste antenner eller andre anretninger
- B. Grilling på balkongene er forbudt. Balkongene skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent lagerplass.
- C. Balkonggulvene må ikke tildekkes av tepper, matter, fliser, linoleum o.l. Begrunnelsen for dette er at betonggulvet tar skade av fukten og vannansamlingen som disse materialene forårsaker over tid. Dersom skade på betonggulv oppstår på grunn av brudd på denne bestemmelsen, kan leilighetsinnehaver risikere å bli stilt til ansvar for kostnadene i forbindelse med reparasjon av balkonggulvet.
- D. Det er forbudt å anvende balkonger til tørking og lufting av tøy, slik at tøyet henger over rekkverkkanter og er synlig fra gateplan og gårdsplass. Risting av tøy og matter fra balkong eller vindu er forbudt. Det henvises til tørketromler i vaskeri, samt borettslagets luftegårder og tørkeloft.
- E. Skilleveggene i stoff på balkongene kan fjernes av beboere hvis det er ønskelig med mer sol/utsyn. Det er viktig at stoffene blir tatt vare på hvis det

senere er ønskelig å remontere disse. Det er ikke anledning til å henge opp andre skillevegger/stoff enn de som ble levert i forbindelse med fasadeoppussingen i 2012-2013, i blått og grått.

F. Det er ikke anledning til å henge opp markiser eller liknede på fasade uten avtale med styret og i henhold til retningslinjer for oppheng, materialer og farger.

- Det er kun anledning til å montere en markise for leiligheter i øverste etasje, og da kun en stk. over balkong. For øvrige vinduer med solskjermingsbehov i denne etasjen, skal utvendig persienne benyttes.
- For leiligheter i andre enn øverste etasje, skal utvendig persienne benyttes.
- Markisen og persiener skal ha de mål som settes av styret
- Stoff på markise vil samsvare med det man har som vindbeskyttelse på balkong. Fargekode hvit blokk: (Kontakt styret) - teglsteinsblokk: (kontakt styret)
- Det er også standardvalg på fargen på utvendige persiener. Fargekode for samtlige blokker: (kontakt styret)

G. Bestemmelsen om ro i borettslaget gjelder også på balkongen.

1.6 VVS

A. Alle bad i borettslaget er ble rehabilitert i henhold til våtromsnormen 2006. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av toalett, servanter, dusj, vindu og bad.

B. Radiatorer med rør er borettslaget eiendom. Inngrep på dette skal kun utføres av borettslaget og ikke av den enkelte andelseier. Ved skade på radiator eller rør må styret varsles snarest mulig. Ved stor lekkasje må rørlegger umiddelbart kontaktes. Det er viktig at hver enkelt andelseier holder et våkent øye med radiator og rør, opplegget er gammel og kan ha enkelte svake punkter. Radiatorer bør luftes minimum en gang pr år. Dersom du ikke har nøkkel eller er i tvil om hvordan det gjøres så kontaktes styret.

C. Andelseier plikter å slippe inn servicepersonell til foreslått tid for utbedring og oppgradering av borettslagets VVS- og sentralvarmesystem. Styret skal varsle andelseier i god tid, såfremt det er mulighet for det.

1.7 Borettslagets ansvar

A. Styret skal ved behov ha mulighet til å foreta inspeksjon i alle leiligheter for å kontrollere våtrom, radiatorer og vanntilkobling til tøy- og/eller oppvaskmaskin. Styret skal ha mulighet til uhindret å foreta inspeksjon i den enkelte og/ eller alle leiligheter for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy.

§ 2 Fellesområder

2.1 Oppganger, loft og kjeller

- A. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, avfall eller annet i trapperom eller ganger. Dører til trappegang, loft og kjeller samt sikringsskap skal alltid være låst. Slipp ikke inn personer i gangen uten at dette er til eget besøk. Slukk alltid lyset når du forlater loft og kjeller. Alle har ansvar for å bidra til å holde trapperom og andre fellesareal ryddige til enhver tid.
- B. Postkasser holdes fri for påklitrede lapper etc. Klisterlapper som "Nei takk til.." bestilles hos posten eller styret og plasseres rett under postkasseskiltet, sentrert i midten. Postkasseskilt bestilles hos styret og er gratis for alle andelseiere. Dette gjelder også porttelefon.

2.2 Uteområder

- A. For ballspill etc. oppfordres det til å benytte parken, eller lekeplassen på indre gårdsplass.
- B. Borettslaget har flere sykkelstativer. For å unngå at parkerte sykler er til sjenanse for andre beboere, ber vi om at du benytter sykkelstativene. Dersom du ikke benytter sykkelen så ofte så oppfordres det til å sette sykkel i fellesbod i kjeller.
- C. Det er ikke tillat å mate fugler da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
- D. Beboere som har husdyr som luftes ute skal alltid plukke opp ekskrementer dyret måtte legge igjen.

2.3 Røyking

- A. Sigarettstumper skal ikke kastes på bakken på fellesområdene men kastes på forsvarlig vis. Vis hensyn til dine naboer ved å unngå å røyke rett uten/nedenfor vinduer. Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesområder.

2.4 Fellesboder

- A. Sykler og barnevogner skal plasseres i fellesbod eller i egen kjellerbod. Umerket utstyr vil bli fjernet på vår - og høstdugnadene.

§ 3 Brannvern

3.1 Brannvarsling

- A. Hver leilighet får tildelt en røykvarsler fra borettslaget hvert tiende år. Beboer er ansvarlig for å montere røykvarsleren samt teste den minst en gang i året. Alle leilighetene skal ha installert brannslange og beboer er ansvarlig for å funksjonsprøve slangen minst en gang pr år. De som i tillegg ønsker flere slukningsapparater er selv ansvarlige for vedlikehold av disse.

3.2 Rømningsveier

- A. Alle trappeoppganger er rømningsveier, det må av denne grunn ikke oppbevares gjenstander her. I tillegg er balkonger og vinduene i leilighetene å regne som rømningsveier.

3.3 Brannfarlig materialer

- A. Det er viktig at brannfarlige varer oppbevares i godkjente beholdere, disse skal være tydelig merket med hva beholderne inneholder. Det er ikke lov å lagre brannfarlig gass verken i kjeller eller på loft. Der hvor det lagres brannfarlig vare skal det være ryddig og fritt for brennbart materiale i nærheten. Pussefiller som har vært benyttet til oljeprodukter kan selv antenne og må kastes på egnet sted eller oppbevares i tette og ubrennbare beholdere.

§ 4 Regler om ro

- A. Det skal være ro i leilighetene og uteområdene mellom kl. 23:00 og 07:00 hverdager, og kl. 23:00 til 09:00 i helger.
- B. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne over, under og ved siden av.

§ 5 Avfallshåndtering

- A. Det er ikke tillatt å hensette avfall eller andre gjenstander på fellesområder, hverken utendørs eller innendørs i oppgang, kjeller, eller på loft.
- B. Alle beboere har ansvar for å sorterte sitt avfall i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.
- C. Beboere skal aldri sette fra seg avfall ved siden av søppelbrønnene. Det som ikke får plass i brønnene, må gjøres mindre eller oppbevares av beboer selv til vedkommende finner en løsning for å håndtere avfall (jf. container på dugnad).

- D. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor leilighetsdører i trappeoppgangene.
Reklame og aviser skal fjernes foran leilighetens dør.

§ 6 ENØK

- A. Bruk aldri vann unødig og vis måtehold ved bruk av varmtvann.
- B. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter værforhold og årstid.
Unødig bruk av varme og varmtvann øker driftsutgiftene, som til enhver tid dekkes av beboerne. La aldri vinduer stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen i fyringssesongen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
- C. Vinduene i trappeoppgangene skal bare settes opp når det er nødvendig å lufte, noe som i fyringssesongen ikke skal ta mer enn 5 minutter.
- D. Taklukene på loftene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Skadedyr

- A. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det blir oppdaget veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten, borettslaget kan ha en forsikring som dekker dette. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, informere naboer som kan bli berørt samt rette seg etter de pålegg som styret i denne forbindelse kommer med.

§ 8 Fremleie

- A. 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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person.
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

- B. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- C. Andelseier sender søknad om fremleie direkte til OBOS som videreformidler søknaden til styret.
- D. Det vil påløpe et gebyr for fremleie. Satser oppgis ved henvendelse til OBOS
- E. Andelseierne har helt fullt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper borettslaget eller andelseierne får av hans leieboer.

§ 9 Vaskeri

- A. Vaskeriet er åpent alle dager, hele døgnet. For bruk av vaskeriet vises det til reglene som henger i vaskeriet. Kun borettslagets beboere skal ha adgang til vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes til vask av eget tøy fra privat husholdning. Kommersiell vask er ikke tillatt. Ødeleggelser av maskinene på grunn av skjødesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Vaskeriet skal holdes ryddig av de som bruker det.

§ 10 Parkering

- A. Borettslaget leier ut parkeringsplasser til andelseiere som disponerer bil. Parkeringsplassene tildeles etter venteliste. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg eller fremleie. Søknader og oppsigelser sendes til styret@olanarr.no. Oppsigelse av parkeringsplassen går ikke automatisk ved salg eller framleie av leilighet. Det er 1 måneds oppsigelsestid på parkeringsplassen fra 1. påfølgende måned. Administrasjonsavgift til Obos påkommer ved oppstart og bytte av plass.
- B. Kjøretøyer på indre gårds plass er kun tillatt for av- og påstigning etter gjeldene skilting.

§ 11 Dyrehold

- A. For å kunne holde dyr må beboer sende søknad til styret. Retningslinjer for dyrehold, se søknadsskjema på www.olanarr.no eller kontakt styret for å få dette utlevert.

§ 12 Dugnad

- A. Ved deltakelse på dugnad får andelseier utbetalt kr 300,-

- B. Det gis kun en sum pr andelsnummer og oppmøtet må være på minst 2 timer, så fremt det er arbeid til det.

§ 13 Utleie av borettslagets utleiearealer

- A. Borettslaget har et velferdsrom til utleie. Utleie skjer i henhold til egen kontrakt. Borettslagets lokaler som leies ut til næringsdrift skjer i henhold til egne kontrakter.

§ 14 Vedlikehold og ansvar

14.1 Borettslagets og andelseiers plikter og ansvar

- A. Borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i orden. Videre plikter borettslaget å holde vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom dekkes av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, oppganger og fellesrom er tilstrekkelig opplyst og rengjort, samt å påse at ro og orden blir opprettholdt i eiendommen.

B. Borettslagets ansvar

- ytre vedlikehold av bygninger
- vedlikehold av felles rom og arealer, deriblant grøntarealer, lekeplasser og lignende
- felles kabelnett for TV t.o.m. tilkoblingsboks
- elektronisk ledningsnett fram til sikringsskap
- ytre- og innvendige rør fram til stoppekran og vannlås
- reparasjon av innvendige skader som skyldes taklekkasje og lignende

14.2 Andelseiers ansvar

- A. Du skal som andelseier sørge for forsvarlig vedlikehold og reparasjonskostnader innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til. Men dersom en skade skyldes mangler ved bygningen, eller ved felles ledninger og anlegg, skal borettslaget dekke det.

Til indre vedlikehold regnes gjerne:

- fornying av tapet, maling og golvbelegg
- vedlikehold av dører, låser, nøkler, vinduer, panelovner, elektriske ledninger fra boligens apparattavle, sikringer, batteri i røykvarsler
- vedlikehold av sanitærporselen, badekar og kraner
- istandsetting av innvendige kloakkledninger/rør til egen vannlås rensing/erstatning av rist ved kjøkkenavtrekk
- vedlikehold av ytre rom/bod, utelampe, ringeapparat, postkasse m.m.

§ 15 Forsikring og ansvarsforhold (innboforsikring)

- A. Borettslagets eiendommer er forsikret. Forsikringen dekker bygningene, fellesarealet og boliger, med veggfast utstyr.
- B. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innretning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

§ 16 Generelt

- A. Mulige meldinger til andelseiere fra OBOS eller borettslagets styre skal gjelde på samme vis som husordenensreglenes bestemmelser.
- B. Beboerne plikter å slippe inn servicepersonell for kontroll av eksempelvis røykvarslere, brannslanger, radiatorer, vann og kloakk, ventilasjonskanaler, lufteventiler, jordfeilvarslere etc.
- C. Forslag, klager og meldinger til styret skal være skriftlige.
- D. Ved spørsmål om borettslagets forsikringer, kontakt OBOS forsikring på telefon 22 86 55 00 eller på forsikring@obos.no