

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Torgveien Borettslag avholdes

3. November kl. 18.00 i Hotell 33, Østre Aker vei nr 33

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORIENTERINGSSAKER

- A) Generelle opplysninger om borettslaget
- B) Normalbudsjett for et år
- C) Vedtekter
- D) Husordensregler

3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med varamedlem til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 08.10.09

Styret i Torgveien Borettslag

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET:

1. STIFTELSE OG ADMINISTRASJON

Borettslagets navn er: **Torgveien borettslag**

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636.

Borettslaget består av 176 leiligheter, fordelt på 10 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 123 bruksnummer 701

Borettslagets adresse:
Torgveien 9 A, B, C, D, E, F, G, H, J og K.
0580 Oslo

Borettslagets forretningsadresse:
S.644 Torgveien borettslag
v/ OBOS
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 OSLO

Borettslaget ble stiftet med Økern Torgvei Boliger ANS som eier av alle andelene. Siden stiftelsesmøtet den 20.08.2008 har styret bestått av følgende medlemmer:

Styreleder	Erik Danielsen	(OBOS Nye Hjem)
Styremedlem	Jonny Solbakken	(OBOS Nye Hjem)
Styremedlem	Håvard Bakken	(OBOS Forvaltning)
Varamedlem	Anette Lona	(OBOS Eiendomsforvaltning)
Varamedlem	Erik Lous	OBOS Nye Hjem)

I beboermøte har beboerne senere valgt følgende beboerrepresentanter:

Beboerrepresentant	Unni Duner Trøen
Beboerrepresentant	Lars Fredrik Andersen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt med OBOS.

Borettslaget og OBOS har også inngått avtale om garanti for felleskostnader. Avtalen innebærer at OBOS innbetaler et beløp tilsvarende summen av felleskostnadene til samtlige boliger i borettslaget hver måned. Borettslaget bærer dermed ingen risiko for tap som følge av manglende betaling av felleskostnader fra andelseierne.

OBOS har, som borettslagets forretningsfører, forestått en midlertidig drift av borettslaget i byggeperioden. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. BELIGGENHET OG HISTORIKK

BEBYGGELSEN OG OMRÅDET

Eiendommen er på ca 15 mål og vil bestå av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser og 176 sportsboder), 10 punkthus (med til sammen 176 leiligheter), samt et opparbeidet utomhusanlegg.

KOMMUNALE TJENESTER

Torgveien Borettslag tilhører Bydel Bjerke med bydelsadministrasjon på Økern. Det er til bydelen man henvender seg vedrørende spørsmål om barnehage, hjemmetjeneste, helsestasjon, sosialtjeneste, boligjeneste med mer. De er også til bydelen du henvender deg hvis du er plaget av støy i nærmiljøet ditt.

Ved å henvende deg til bydelen, kan du få mer informasjon om de tjenester bydelen kan tilby.

4. PLANLEGGING, PROSJEKTERING, GENERELLE OPPLYSNINGER

BOLIGTYPER

Torgveien Borettslag består av i alt 176 leiligheter

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 - 54 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 - 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 -107 kvm BRAS

Alle boligene har egen balkong eller privat uteareal på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget, i tillegg har enkelte boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller.

OPPFØRELSEN

Byggestart for borettslaget var august 2006

INNFLYTTING

Innflyttingen i borettslaget startet den 12/11-08 og ble avsluttet den 8/10-09

BOLIGPERM

Det har blitt utarbeidet en boligperm til alle beboerne ved innflyttingen. Mappen inneholder en del relevant informasjon vedrørende fellesskapet og hver enkelt bolig. Mappene er utkvittert til hver enkelt beboer. Det er borettslagets ansvar at mappen blir ajourført ved endringer.

DV-DOKUMENTASJON

Det er utarbeidet en ringperm med DV-dokumentasjon, (Drift og Vedlikehold), som skal oppbevares i borettslaget. I tillegg oppbevarer utbygger et eksemplar av denne dokumentasjonen.

Her er alle overflater og installasjoner beskrevet med utførelse, typebetegnelser, leverandører, farger, vedlikeholdsinstrukser o.l. Mappen inneholder ett sett av alle bygningstegninger. Det er egne bilag for tekniske fag.

DV dokumentasjonen finnes i tillegg i en WEB-løsning hos firmaet Sønnico CuroTech AS. Det er opp til borettslaget om de vil inngå avtale med dette firmaet for oppdatering og vedlikehold av DV-dokumentasjonen og boligpermen via en WEB-løsning.

PARKERING / SPORTSBOD

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 garasjeplasser, hvorav 8 er HC-plasser. Garasjeplassene er solgt ut til borettslagets andelseiere og plasser fordelt av utbygger.

UTEAREALER

Eiendommen har tidligere bestått av et næringsbygg og dette næringsbyggets yttervegg er beholdt som støttemur i skråningen mot Økernveien. I tillegg er det etablert flere støttemurer på eiendommen for å sikre tilliggende jordskråninger. Alle disse murer er etablert på Eiendommen og fremtidig vedlikehold av disse tilligger eier av eiendommen.

Langs Eiendommens grense mot Økern Torgvei etableres en kombinasjon av jordvoll og betongvegg for å skjerme Eiendommen mot støy fra Økern Torgvei. Brannvesenet har i forbindelse sikring av tilkomst / oppstillingsplasser for slukningsmateriell stilt krav om at det inn på 2 definerte områder av Eiendommen til enhver tid skal være tilgjengelig for oppstilling a brannbil. I tillegg skal brannbil kunne ta oppstilling på gangstien syd for Eiendommen på høyde med hus 9E. Ansvar for å vedlikeholde disse tilkomstene slik at de tilfredsstiller brannvesenets krav tilligger eier av Eiendommen.

Langs Eiendommens grense i syd, beliggende på Gnr 123 Bnr 26, er det mellom Økern Torgvei og Økernveien regulert og etablert en gangsti for offentlig bruk. Denne tomten med påliggende gangsti, eies av Torgveien Borettslag i fellesskap med naboeiendommen Gnr.123 Bnr. 799 og eierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av denne eiendommen.

HEIS

Det er installert 1 heis i hver blokk.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Det er installert brannvarslere (røyk og varmedetektorer), samt husbrannslange i alle leiligheter.

I de enkelte husenes inngangsparti er det montert brannmelder med direkte linje til brannvesenet.

I garasje og bodanlegg er det brannsprinklet og her er branndetektorene koblet direkte til brannvesenet. Alarm vil i tillegg gå i alle blokkene ved brann i garasjeanlegget

OPPVARMING

Oppvarming av boligene er basert på fjernvarme.

SIGNALLEVERANSE

Alle boligene er levert med uttak for TV og radiosignaler fra Get, og det er inngått en kollektiv avtale om Trippel Play, dvs. TV-signaler, bredbånd og IP - telefoni. Abonnement betales gjennom felleskostnadene.

NØKLER/REKVISISJON

Ekstra nøkler kan bestilles hos OBOS Forvaltning. Nøkler må bestilles skriftlig.

5. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 100 001 325. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

6. ØKONOMI**KJØPESUM**

Borettslaget har inngått kontrakt med Økern Torgvei Boliger ANS om kjøp av tomt og bygning til fast pris, kr 432 913 000,-

Avtalt kjøpesum for bygg og tomt:	kr 432 913 000,-

Finansieringsbehov	kr 432 913 000,-
	=====

FINANSIERING

Borettslaget skal finansiere kjøpet av eiendommen og bygget slik:

Opptak av lån	kr 303 123 800,-
Pantesikret innskudd fra andelseierne	kr 129 639 200,-
Innskudd fra andelseier (garasjeplass)	kr 150 000,-

Totalt kr.	kr 432 913 000,-
	=====

PANTESIKRET INNSKUDD – ANDEL FELLESLÅN

Innskuddene er beregnet som den nødvendige egenkapital for å dekke opp den del av byggekostnadene som ikke dekkes opp av lån.

Andel	Leilh nr	Kjøpesum	Pantesikret innskudd	Andel felleslån
1	1003	3 090 000	927 000	2 163 000
2	2001	2 260 000	678 000	1 582 000
3	2002	1 350 000	405 000	945 000
4	2003	2 660 000	798 000	1 862 000
5	3001	2 460 000	738 000	1 722 000
6	3002	1 460 000	438 000	1 022 000
7	3003	2 730 000	819 000	1 911 000
8	4001	2 590 000	777 000	1 813 000
9	4002	1 463 000	385 000	1 078 000
10	4003	2 890 000	867 000	2 023 000
11	5001	2 560 000	698 000	1 862 000
12	5002	1 580 000	474 000	1 106 000
13	5003	2 960 000	888 000	2 072 000
14	6001	2 720 000	816 000	1 904 000
15	6002	1 620 000	486 000	1 134 000
16	6003	3 040 000	912 000	2 128 000
17	7001	4 540 000	1 362 000	3 178 000
18	7003	3 270 000	981 000	2 289 000
19	2004	1 886 000	500 000	1 386 000
20	2005	1 250 000	375 000	875 000
21	2006	2 350 000	705 000	1 645 000
22	3004	2 200 000	660 000	1 540 000
23	3005	1 290 000	387 000	903 000
24	3006	2 430 000	729 000	1 701 000
25	4004	2 330 000	699 000	1 631 000
26	4005	1 520 000	456 000	1 064 000
27	4006	2 580 000	774 000	1 806 000
28	5004	2 460 000	738 000	1 722 000
29	5005	1 440 000	432 000	1 008 000
30	5006	2 810 000	843 000	1 967 000
31	6004	4 470 000	1 341 000	3 129 000
32	6006	3 190 000	957 000	2 233 000
33	1007	2 930 000	879 000	2 051 000
34	1009	1 780 000	534 000	1 246 000
35	2007	2 390 000	717 000	1 673 000
36	2008	1 570 000	471 000	1 099 000
37	2009	2 660 000	798 000	1 862 000
38	3007	2 460 000	738 000	1 722 000

39	3008	1 460 000	438 000	1 022 000
40	3009	2 730 000	819 000	1 911 000
41	4007	2 590 000	777 000	1 813 000
42	4008	1 540 000	462 000	1 078 000
43	4009	2 890 000	867 000	2 023 000
44	5007	2 660 000	798 000	1 862 000
45	5008	1 580 000	474 000	1 106 000
46	5009	2 960 000	888 000	2 072 000
47	6007	2 720 000	816 000	1 904 000
48	6008	1 620 000	486 000	1 134 000
49	6009	3 040 000	912 000	2 128 000
50	7007	2 790 000	837 000	1 953 000
51	7008	1 660 000	498 000	1 162 000
52	7009	3 190 000	957 000	2 233 000
53	8007	4 800 000	1 440 000	3 360 000
54	8009	3 340 000	1 002 000	2 338 000
55	2010	1 980 000	594 000	1 386 000
56	2011	1 250 000	375 000	875 000
57	2012	2 130 000	639 000	1 491 000
58	3010	2 200 000	660 000	1 540 000
59	3011	1 290 000	387 000	903 000
60	3012	2 354 000	706 200	1 647 800
61	4010	2 330 000	699 000	1 631 000
62	4011	1 370 000	411 000	959 000
63	4012	2 580 000	774 000	1 806 000
64	5010	2 460 000	738 000	1 722 000
65	5011	1 440 000	432 000	1 008 000
66	5012	2 810 000	843 000	1 967 000
67	6010	4 320 000	1 296 000	3 024 000
68	6012	3 190 000	957 000	2 233 000
69	1013	2 990 000	897 000	2 093 000
70	1015	1 800 000	540 000	1 260 000
71	2013	2 440 000	732 000	1 708 000
72	2014	1 490 000	447 000	1 043 000
73	2015	2 730 000	819 000	1 911 000
74	3013	2 520 000	756 000	1 764 000
75	3014	1 540 000	462 000	1 078 000
76	3015	2 790 000	837 000	1 953 000
77	4013	2 650 000	795 000	1 855 000
78	4014	1 630 000	489 000	1 141 000
79	4015	2 980 000	894 000	2 086 000
80	5013	2 720 000	816 000	1 904 000
81	5014	1 670 000	501 000	1 169 000

82	5015	3 030 000	909 000	2 121 000
83	6013	2 790 000	837 000	1 953 000
84	6014	1 700 000	510 000	1 190 000
85	6015	3 130 000	939 000	2 191 000
86	7013	2 860 000	858 000	2 002 000
87	7014	1 760 000	528 000	1 232 000
88	7015	3 260 000	978 000	2 282 000
89	8013	4 750 000	1 425 000	3 325 000
90	8015	3 430 000	1 029 000	2 401 000
91	2016	2 020 000	606 000	1 414 000
92	2017	1 310 000	393 000	917 000
93	2018	2 150 000	645 000	1 505 000
94	3016	2 240 000	672 000	1 568 000
95	3017	1 360 000	408 000	952 000
96	3018	2 240 000	672 000	1 568 000
97	4016	2 380 000	714 000	1 666 000
98	4017	1 450 000	435 000	1 015 000
99	4018	2 600 000	780 000	1 820 000
100	5016	2 520 000	756 000	1 764 000
101	5017	1 520 000	456 000	1 064 000
102	5018	2 840 000	852 000	1 988 000
103	6016	4 420 000	1 326 000	3 094 000
104	6018	3 220 000	966 000	2 254 000
105	1019	2 840 000	852 000	1 988 000
106	1021	1 800 000	540 000	1 260 000
107	2019	2 440 000	732 000	1 708 000
108	2020	1 490 000	447 000	1 043 000
109	2021	2 730 000	819 000	1 911 000
110	3019	2 520 000	756 000	1 764 000
111	3020	1 540 000	462 000	1 078 000
112	3021	2 790 000	837 000	1 953 000
113	4019	2 650 000	795 000	1 855 000
114	4020	1 630 000	489 000	1 141 000
115	4021	2 980 000	894 000	2 086 000
116	5019	2 720 000	816 000	1 904 000
117	5020	1 670 000	501 000	1 169 000
118	5021	3 030 000	909 000	2 121 000
119	6019	2 790 000	837 000	1 953 000
120	6020	1 710 000	513 000	1 197 000
121	6021	3 130 000	939 000	2 191 000
122	7019	2 860 000	858 000	2 002 000
123	7020	1 760 000	528 000	1 232 000
124	7021	3 260 000	978 000	2 282 000

125	8019	4 750 000	1 425 000	3 325 000
126	8021	3 430 000	1 029 000	2 401 000
127	2022	2 060 000	618 000	1 442 000
128	2023	1 310 000	393 000	917 000
129	2024	2 150 000	645 000	1 505 000
130	3022	2 240 000	672 000	1 568 000
131	3023	1 360 000	408 000	952 000
132	3024	2 240 000	672 000	1 568 000
133	4022	2 230 000	669 000	1 561 000
134	4023	1 450 000	435 000	1 015 000
135	4024	2 600 000	780 000	1 820 000
136	5022	2 520 000	756 000	1 764 000
137	5023	1 520 000	456 000	1 064 000
138	5024	2 840 000	852 000	1 988 000
139	6022	4 420 000	1 326 000	3 094 000
140	6024	3 220 000	966 000	2 254 000
141	1025	2 895 000	868 500	2 026 500
142	1027	1 840 000	552 000	1 288 000
143	2025	2 340 000	702 000	1 638 000
144	2026	1 520 000	456 000	1 064 000
145	2027	2 790 000	837 000	1 953 000
146	3025	2 570 000	771 000	1 799 000
147	3026	1 570 000	471 000	1 099 000
148	3027	2 850 000	855 000	1 995 000
149	4025	2 710 000	813 000	1 897 000
150	4026	1 660 000	498 000	1 162 000
151	4027	3 040 000	912 000	2 128 000
152	5025	2 780 000	834 000	1 946 000
153	5026	1 850 000	555 000	1 295 000
154	5027	3 090 000	927 000	2 163 000
155	6025	2 850 000	855 000	1 995 000
156	6026	1 900 000	570 000	1 330 000
157	6027	3 190 000	957 000	2 233 000
158	7025	2 920 000	876 000	2 044 000
159	7026	1 800 000	540 000	1 260 000
160	7027	3 330 000	999 000	2 331 000
161	8025	4 850 000	1 455 000	3 395 000
162	8027	3 500 000	1 050 000	2 450 000
163	2028	2 060 000	618 000	1 442 000
164	2029	1 340 000	402 000	938 000
165	2030	2 200 000	660 000	1 540 000
166	3028	2 285 000	685 500	1 599 500
167	3029	1 390 000	417 000	973 000

168	3030	2 290 000	687 000	1 603 000
169	4028	2 280 000	684 000	1 596 000
170	4029	1 480 000	444 000	1 036 000
171	4030	2 650 000	795 000	1 855 000
172	5028	2 570 000	771 000	1 799 000
173	5029	1 550 000	465 000	1 085 000
174	5030	2 900 000	870 000	2 030 000
175	6028	4 510 000	1 353 000	3 157 000
176	6030	3 290 000	987 000	2 303 000
		432 763 000	129 639 200	303 123 800

Borettsinnskuddene er sikret ved tinglyst pant i eiendommen med en fellesobligasjon pålydende kr 129 639 200,- som er summen av alle innskuddene.

Felleskostnadene er beregnet ut i fra en antatt driftskostnad på eiendommen på kr. 23,- per kvadratmeter i gjennomsnitt. Dette vil variere noe, fordi halvparten av kostnadene fordeles etter areal og halvparten fordeles etter leilighetenes innbyrdes størrelse.

Kapitalkostnadene vil variere med endringer i renten på borettslagets felleslån.

FELLESLÅN

To lån i OBOS opprinnelig pålydende til sammen kr 303 123 800,-
Renten er per 14.09.09. på 3,45% nominelt per år.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har individualisert sin fellesgjeld. Dette innebærer at andelseieren er gitt adgang til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.

Andelseier må inngå en egen avtale med borettslaget v/ OBOS om å få innbetale sin andel fellesgjeld. Når avtalen er etablert vil andelseieren, ved forespørsel til OBOS Forvaltningsavdeling, få tilsendt en giro som skal benyttes ved nedbetaling. Andelseieren kan nedbetale to ganger pr. år, ved terminforfall på borettslagets felleslån, med minimum kr 60.000,-.
Forfall på borettslagets lån er 31.01 og 31.07. Beløpet må være OBOS i hende 10 dager før lånets forfall.

Ved hel eller delvis nedbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn gjennom felleskostnadene.

Dersom borettslaget velger fast rente på lånene vil det ikke være mulighet til å foreta nedbetaling utenom betalingsplanen.

7. LIGNINGSVERDI

Ligningskontoret i Oslo kommune har ikke fastsatt borettslagets ligningsverdi. Ligningsverdien ligger normalt på 25% av opprinnelig kostpris (kjøpesum) i nye

boligprosjekter. Ligningsverdien vil bli oppgitt i forbindelse med utskrivningen av blanketten for ligningsmessige oppgaver som hver andelseier vil få tilsendt fra OBOS i januar/februar hvert år.

8. REKLAMASJONER OG GARANTJARBEIDER

I leilighetenes boligperm fremkommer det hvor og hvordan man skal henvende seg dersom det oppstår noe mangler i leiligheten som utbygger svarer for. Etter ca 1 år fra innflytting vil utbygger og entreprenøren ta initiativ til å gjennomføre en 1-års befarig av de enkelte leiligheter sammen med beboer. Det samme vil skje på fellesarealene og da sammen med representanter fra borettslagets styre.

Oslo, 08.10.09

Styret i Torgveien Borettslag

Forslag til driftsbudsjett i et normalår for Torgveien Borettslag

DRIFTSINNEKTER

Fellesutgifter (1)	3 271 104
Strøm, varme til leiligheter	1 771 848
SUM INNEKTER	5 042 952

DRIFTSUTGIFTER

Medlemskontingent	35 000
Revisor	8 000
Forretningsførerhonorar	150 000
Styrehonorar	70 000
Forsikringer	250 000
Drift og vedlikehold bygninger	1 430 000
Drift og vedlikehold heiser	200 000
Abbonnementsavgift GET	820 000
Abbonnementsavgift	60 000
Brannvesenet	
Serviceavtale	50 000
brannvarslingsanlegg	
Utomhusanlegg	100 000
Div vedlikehold bygninger	200 000
Kommunale avgifter	350 000
Fjernvarme, strøm leiligheter	1 771 848
Energi fellesarealer	150 000
Techem Instell energiavlesning	51 040
Vaktmestertjenester	250 000
Trappevask	250 000
Andre driftskostnader	250 000
SUM UTGIFTER	4 980 888

RESULTAT

62 064

FORUTSETNINGER

Antall leiligheter	176
Areal BRA	11 358
1 - Fellesutgifter pr kvm BRA	kr 23
Strøm, oppvarming til leilighet	kr 13

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år. Budsjettet tar ikke hensyn til betjening av felles gjeld forbundet med kjøp av leilighetene. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre andre eller større kostnader. Vi gjør oppmerksom på at nivået på kostnadene er beregnet ut i fra dagens prisnivå. Det må tas høyde for en eventuell prisstigning i perioden fram til innflytting.

Vedtekter

for Torgveien borettslag org nr 993 154 636.

vedtatt i stiftelsesmøtet den 20.08.08.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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 opp til 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 styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) 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 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.

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) En del bestemte leiligheter i borettslaget har rett til å bruke parkeringsplass tilhørende borettslaget i egen garasjeeiendom under borettslagets blokker. Disse er ikke omsettelige, men kan leies ut midlertidig etter forutgående søknad til styret. Noen av garasjeplassene er tilpasset handikappede, og derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som har handikapplass tilknyttet sin leilighet må akseptere bytte av plass med annen beboer dersom denne dokumenter at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Styret i borettslaget fatter beslutning om bytte, og kontrollerer dokumentasjonen.

(3) Utleie av garasjeplasser skal kun skje til beboere i Torgveien borettslag.

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

(5) 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.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å 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 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 til fire andre medlemmer med minst to 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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR TORGVEIEN BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET I NOVEMBER 2008

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. 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. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

§ 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Sjøppel

Sjøppeldunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor sjjøppelcontainerne.

§ 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder: