

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag

Møtedato: 03.04.2019

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Haraldsheim

Til stede: 75 andelseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 85 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Victoria Smith-Venaas.

Møtet ble åpnet av Rune Sandli.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Victoria Smith-Venaas foreslått. Som protokollvitne ble Trude Mongstad og Vegard Woie foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Votering pga. 2 forslag som ble lagt ved heftet som vedlegg.

Overveldende flertall for at også vedleggene skulle behandles. Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

A. Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 270 000.

Vedtak: Godkjent

B. Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 20 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag til forutsigbar løsning for utskiftning av vinduer/balkongdører

Forslagsstiller: Daniel Pinchasik og Gudny Willemse

Det er i dag store variasjoner i standard på vinduer/balkongdører:

* Noen andelseiere har vinduer/balkongdører med fortsatt lang levetid eller redusert slitasje pga innglasset balkong.

* Andre andelseiere har slitne vinduer som er modne for utskiftning, erfarer mye trekk, dårlig komfort, og et unødvendig stort oppvarmingsbehov.

Dette fører til motstridende interesser mellom andelseiere, noe som ikke vil endre seg med tid.

Styret frarådet i fjor et forslag om vedtekstendringer og begrunnet dette med en igangsatt kartlegging av tilstand, samt arbeid med endring av vedtektene/husordensregler. Dette ville da gi et bedre grunnlag for å fatte en opplyst beslutning til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2018, men en slik beslutning har ikke blitt tatt.

For andelseiere med behov for utskiftning er dette utfordrende: De kan ikke sette i gang utskiftning selv, og både totalutskiftning i borettslaget (unødvendig dyrt), eller utskiftning ved behov over fellesgjelden til alle, anses som urettferdig.

Det foreslås derfor å stemme over to alternativer som er ment til å hensynta interessene til alle andelseiere:

Alternativ A:

* Vedtektene endres slik at andelseiere selv får lov til å skifte ut vinduer/balkongdører ved behov og selv betaler for dette, uten at de risikerer å evt. måtte stå for økninger i fellesgjeld pga utskiftninger hos andre. Som sikkerhet må dette kombineres med enkle rammer som styret fastsetter (f.eks. material/farge/stil for at fasaden skal gi et ensartet inntrykk).

Alternativ B:

* Det opprettes et nytt tilbud i regi av borettslaget som gir andelseiere mulighet til å få skiftet ut vinduer/balkongdører og få dette tillagt andelens fellesgjeld. Dette gjøres innenfor lovens rammer.

Det vises til at tilstand/alder nå skal være kartlagt og det skal kunne tas en opplyst beslutning som tar bort usikkerheten rundt dette temaet.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget, men kommer med et alternativt forslag basert på alternativ B:

Vedlikeholdsplikten, og behovsprøvd utskifting, av vinduer/balkongdører overføres fra borettslaget til andelseier. Dette medfører en endring fra styrets øvrige forslag om behovsprøvd utskifting av vinduer i vedtektene § 5-2. Generalforsamlingen overlater til styret å innhente tilbud slik at det sikres enhetlig utseende av borettslaget utvendig, andelseier er forpliktet til å benytte tilbudet ved utskifting. Kostnaden påfaller andelseier i sin helhet. Andelseier kan velge at utskiftningen skal pålegges den enkeltes respektive felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Styret prosjekterer og innhenter tilbud for utskifting av vinduer/balkongdører, andelseier bestiller etter behov i henhold til tilbudet.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre tilhørende rom og ~~annet~~ areal 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 utskifting av slikt som vinduer, balkongdører, 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.

....

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

...

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ~~vinduer, herunder nødvendig utskifting av tømroruter, 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.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med 79 mot 6 stemmer.

B) Forslag ang. badrom/toalettrom

Forslagsstiller: Daniel Pinchasik og Gudny Willemse

Også badrommene/toalettrommene i borettslaget har stor variasjon i standard.

Styret anbefaler å ikke pusse opp bad eller bytte sluk frem mot en rør-rehabilitering, men det er uavklart om dette kan forventes i løpet av noen få år, eller først om ti år.

Noen badrom er imidlertid såpass utdaterte at andelseiere gjerne skulle pusset opp (f.eks. de i etableringsfasen, de som vurderer salg i nær fremtid, eller de som flytter inn). Dessuten er det i eldre badrom større risiko på lekkasjer med større skadepotensiale.

Andelseiere som ønsker å pusse opp for egen regning risikerer imidlertid store summer hvis badene må rives igjen ved en rør-rehabilitering i nærmere fremtid. Å sitte igjen med et utdatert bad i kanskje 10-15 år til er heller ikke ønskelig.

Det foreslås:

- A. At styret forelegger en kort men tydelig innstilling om forventninger og utfordringer i et forsøk å gi mer forutsigbarhet.
- B. At det utredes om det er mulig å tilrettelegge individuelle badromsoppussinger slik at det ved en evt senere rør-rehabilitering ikke er behov for riving av nyoppusset bad.
- C. At det foretas en enkel kartlegging av alder og standard på nåværende badrom da dette uansett vil være nødvendig på sikt.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, men skal begynne å prosjektere og undersøke om alternative løsninger til full rehabilitering.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med overveldende flertall.

C) Forslag til etablering av humlevennlige dyrkekasser

Forslagsstiller: Daniel Pinchasik og Gudny Willemse

Det foreslås at det åpnes for å etablere et antall dyrkekasser på borettslagets tomter, a la initiativer i f.eks. Bydel Sagene. Tanken er at dette ikke gir styret særlig ekstra-arbeid, men at interesserte andelseiere kan melde interesse og samarbeide om etablering, vedlikehold, evt. søknad om tilskudd fra bydelen.

For å gjøre dette ordentlig får styret mandat til å fastsette antall kasser og plassering, og så kan styret bidra med en økonomisk ramme opptil maks. 5 000 kr (i.e. < 16 kr pr andelsleilighet)

Styrets innstilling:

Styret støtter at beboere kan sette opp dyrkekasser på anviste plasser, men beboerne må ta utgiftene selv.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med 53 mot 32 stemmer.

D) Forslag om ansettelse av profesjonell daglig leder

Forslagsstiller: Ivar Eriksen og Kjersti Hovland

Nordre Åsen borettslag er et stort borettslag med tilsammen 314 leiligheter og tilhørende vaktmestertjeneste, vaskeribygning og et stort grøntareal. Drift av borettslaget skjer i regi av et valgt styre.

Å drifte borettslaget utgjør en betydelig arbeidsmengde og er etter vår erfaring en tilnærmet fulltidsjobb. Mye av styrearbeidet krever tilgjengelighet for bl.a. samtaler med forvaltningskonsulent og møter på dagtid. I tillegg bør man inneha fagkunnskap da bygningsmassen ikke er av nyere dato.

Erfaring viser at det er vanskelig å rekruttere medlemmer til styret. Ved å drifte borettslaget på en annen måte, kan forhåpentligvis rekruttering være lettere.

Med bakgrunn i dette, mener vi at ansettelse av en profesjonell daglig leder i 50 % stilling ville være en fordel. Styret skal bestå, men med endret sammensetning,

En profesjonell daglig leder vil kunne ivareta noen av disse punktene:

- kontinuitet
- bedre tilgjengelighet for beboere
- objektivitet i vedtak
- fagkunnskap
- oppfølging og samarbeid med vaktmestertjenesten

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter arbeid med mulighet for ansettelse av daglig leder og endring av styresammensetning i Nordre Åsen borettslag.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og ser på diverse løsninger

Tillegg: «og presenterer forslag til løsninger som generalforsamlingen tar stilling til, på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Styrets innstilling, med tillegg, vedtatt med overveldende flertall.

E) Forslag om etablering av PROVISORISK loftsbod som kompensasjon for minimal loftsbod

Forslagsstiller: Bjørn H. Jilsøy

Forslagsstiller ønsker at generalforsamlingen stemmer over følgende forslag:

For de andelseiere som har en minimal loftsbod pga rømningsvei over loft, gis det mulighet for etablering av PROVISORISK loftsbod som kompensasjon, og UTEN KOSTNADER for borettslaget.

Bakgrunn for forslaget er at én andelseier pr blokk i noen blokker har en minimal, nesten «ubrukelig» loftsbod i forhold til de resterende leilighetene, men BETALER for stor loftsbod slik de andre har, og blir således forskjellsbehandlet. Denne loftsboden har max-høyde på 178 cm, samt brukbart areal på ca 50% av det de andre andelseierne har.

Argumenter for:

- * PROVISORISK KOMPENSASJON; dvs boden MÅ fjernes ved generalforsamlingsvedtak om bruksendring for tørkeloftene.
- * INGEN KOSTNAD for borettslaget; alt bekostes av «utbygger».
- * INGEN ULEMPER for andre andelseiere.
- * Aktuelt areal er UBRUKT de siste 30 år.
- * LIKEBEHANDLING av andelseiere.

Ser INGEN argumenter mot, dersom man legger likebehandling til grunn ved vurderingen av forslaget.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og viser til to tidligere styrevedtak hvor en søknad om bod på tørkeloft ble nedstemt.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt med full tilslutning.

F) Forslag om røykeforbud på balkongene

Forslagsstiller: Jhonattan Cartaya

Mindre irritasjon i borettslaget.

Förslag till vedtak: vi skulle vilja att det införs rökförbud på balkongerna. Detta baserar sig på att det förekommer oönskat lukt som kommer in i lägenheterna på grund av rökarna inte vill inprägnara sina egna lägenheter med rök.

För det första så önskar inte jag att mina barn att skall andas in rök lukt. För den andra så finns det folk som lider av astma. För den tredje att för en person som röker så drabbats det minst två lägenheter av oönskat lukt. Allt detta leder till att man måste lufta, städa o h skapar gräl mellan oss grannar.

När kommunen skall förbjuda rökning på offentliga platser så kan borettslaget också tänka på det.

Mvh

Jhonattan

Styrets innstilling:

Styret ser et behov for at husordensreglene imøtekommer andelseierne som plages av tobakksrøyking på balkongene.

Forslag til endring av husordensreglene:

Det oppfordres, av hensyn til andre beboere, at balkongene ikke benyttes til tobakksrøyking.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall.

Styrets innstilling falt med 41 mot 44 stemmer.

G) Forslag om inngangsdører til leilighetene

Forslagsstiller: Styret

Det er over 20 inngangsdører som ikke er byttet ut. Dette utgjør en brannfare og styret oppfordrer derfor sterkt til å bytte disse dørene. Med bakgrunn i at tidligere utskiftninger har vært finansiert av andelseieren selv mener styret at vedtektene bør endres slik at de resterende inngangsdørene også finansieres av andelseierne selv.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen overlater til styret å innhente tilbud slik at det sikres enhetlig utseende av borettslaget, andelseier er forpliktet til å benytte tilbudet ved utskifting. Kostnaden påfaller andelseier i sin helhet. Andelseier kan velge at utskiftningen skal pålegges den enkeltes respektive felleskostnader.

Styret foreslår følgende endring i vedtektene (vedtektsendring krever 2/3 flertall):

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og tilhørende rom og areal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, inngangsdører til leiligheten, 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, inngangsdører, 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.

...

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

...

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også behovsprøvd 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.

Vedtak: Forslaget vedtatt med 79 mot 6 stemmer.

H) Forslag om endring av vedtektene

Vedtekter

for Nordre Åsen Borettslag org. nr. 948 225 425
vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 03.04.2019, 11.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Åsen 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.

1-3 Ansvarsbegrensning

- (1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld
- (2) Andelseierne har ikke plikt til å gjøre innskudd i laget eller i et konkursbo ut over det som følger av brl. §§ 2-10, 3-1 og 5-19.

1-3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og diskrimineringsloven om seksuell orientering.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (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) Nekte 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 ~~en~~ 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. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

- (1) 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, med tilhørende areal, og fellesarealene andre-rom-og annet areal med tilberlig aktsomhet. Bruken av boligen, med tilhørende areal, og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (5) Dyrehold, herunder husdyr, er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan unntaksvis godkjenne dyrehold for bruker av bolig dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) På borettslagets eiendom skal alle dyr tilhørende beboere, besøkende eller gjennomreisende, føres og holdes med bånd, om ikke annet minst like strengt frihetsberøvende tiltak benyttes. Fører eller eier av dyret plikter straks å fjerne ekskrementer fra borettslagets eiendom, samt å sikre at dyret ikke får adgang til borettslagets sandkasser.

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 brukeren 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.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, inngangsdører og verandadører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Forandringer som berører bygningens eksterior – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningstilsynet skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og ~~and~~andre-tilhørende rom og ~~annet~~ areal i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slik som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (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 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 behovsprøvd utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til usødig 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 imbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes imbo 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 en 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. 7

6-3 Borettslagets pantsikkerhet

- (1) 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. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller dersom dekningsen ikke blir gjennomført uten unødige opphold.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

- (1) 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. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg, dersom pålegget ikke etterkommes innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg, se punkt 7-2 og borettslagsloven § 5-23.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 4 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 med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten, sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
- (3) 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, og forvaltning av midler

- (1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.
 - (2) Midler som tilhører borettslaget skal forvaltes forsvarlig og holdes adskilt fra midler som tilhører andre.
 - (3) Penger skal plasseres som innskudd i norsk bank eller i andre finansinstitusjoner som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

- (1) 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

- (1) 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. Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.
- (2) Styremedlemmer i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stedet om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

9-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Revisjon

- (1) Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgis revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet vedkommende selv eller nærstående har en framtreddende personlig og/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

- (1) Tillitsvalgte, herunder styremedlemmer og personer med andre verv, 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 og misbruk av posisjon

- (1) 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.
- (2) Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter

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, med mindre loven stiller strengere krav.
- (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

- (1) 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.

Vedtak: Forslagsstiller (styret) trekker forslaget, med unntak av behandling av §§ 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-2 (3), for å sammenslå vedtakene i forslag A og G.

Følgende forslag til gjeldende vedtekt i §§ 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-2 (3) ble enstemmig vedtatt:

5-1 (1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-1 (2) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som vinduer, dører, herunder balkongdører og inngangsdører, 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 karmmer.

5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

I) Forslag om endring av husordensreglene

Husordensregler for Nordre Åsen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.04.2019

Nordre Åsen Borettslag er et andelslag dvs. at ikke OBOS, men borettslaverne i fellesskap eier byggene. Alle beboere er ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, gir denne "husordenen" enkle regler, som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag eller rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommene. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

1. Alminnelige ordensregler.

- 1.1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de hertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
- 1.2. Foreldre må påse at barns lek på borettslagets område ikke er til sjenanse eller fare for andre eller kan medføre skader på grøntanlegg, bygninger eller andres eiendom.
- 1.3. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, søppel o.l., og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- 1.4. I trapperom, ~~eller lofts- og~~ kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker og andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperommet, kjeller og på loft er forbudt.
- 1.5. Entrédører skal lukkes hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- 1.6. Utgangsdører skal være låst hele døgnet.
- 1.7. Kjeller- og ~~lofts~~dører skal alltid være låst.
- 1.8. Alt felleslys skal være slokket når det ikke behøves.
- 1.9. Balkonger og vinduer må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjæmmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen, ut av vindu eller fra balkong.
- 1.10. Markiser, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- 1.11. For oppslag og informasjon skal oppslagstavlen i trappeoppgangen benyttes.
- ~~4.12. Husdyrhold er kun tillatt. Når gode grunner taler for det, jf., kan det likevel om å holde dyr når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe"~~
- 1.12. Dyrehold, herunder husdyr, er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan unntaksvis godkjenne dyrehold for bruker av bolig dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- 1.13. På borettslagets eiendom skal alle dyr tilhørende beboere, besøkende eller gjennomreisende, føres og holdes med bånd, om ikke annet minst like strengt frihetsberøvende tiltak benyttes. Fører eller eier av dyret plikter straks å fjerne ekskrementer fra borettslagets eiendom, samt å sikre at dyret ikke får adgang til borettslagets sandkasser.

~~4.13.—~~

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

- 2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600. Støy i forbindelse med oppussing må ikke forekomme etter kl. 2100. For øvrig må helligdagsfreden overholdes.
- 2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk.
- 2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Renhold og søppel.

- 3.1. ~~Søppelposer må knyttes godt igjen før de kastes i søppelsjakten. Glass og varm aske må ikke kastes i sjakten. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakten. Søppelposer må knyttes godt igjen før de kastes. Glass og varm aske må ikke kastes i sjakten.~~
- 3.2. ~~Ved kast av juletrær, møbler, store gjenstander o.l. skal søppelcontaineren benyttes. Husholdningsavfall skal ikke kastes containeren. Miljøfarlig avfall som kjemikalier, malingrester, bilbatterier o.l. bør fortrinnsvis leveres til nærmeste miljøstasjon. Ved kast av juletrær, møbler, store gjenstander o.l. skal søppelcontaineren benyttes. Husholdningsavfall skal ikke kastes containeren. Miljøfarlig avfall som kjemikalier, malingrester, bilbatterier o.l. bør fortrinnsvis leveres til nærmeste miljøstasjon.~~
- 3.3. ~~Beboere skal etter tur vaske trappene en gang i uken. Beboere i første etasje vasker kjellertrappen, kjellerrepos og granitthøllen utenfor. De i øverste etasje vasker loftstrappen. I de oppganger hvor det er ekstra stort inngangsrepos skal disse samt granitthølle utenfor inngangsdøren vaskes av leieboerne i første og annen etasje etter oppsatt liste. For å bevare terazzobellegget skal trappene vaskes regelmessig med grønnsåpe.~~
- 3.3. Alle beboere har ansvar for å feie og måke utenfor inngangsdøren.
- 3.4. Beboere skal holde loft og kjeller rene. ~~Det samme gjelder loft-, kjeller- og oppgangsvinduer. Fellesareal skal holdes ryddig. Hensetting av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene~~
- 3.5. ~~Tørke- og luftebåsenestativene skal ikke benyttes på offentlige dager og helligdager. nyttes etter de regler som er oppslått på disse.~~
- 3.6. ~~Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom beboere i oppgangen.~~
- 3.7.3.6. ~~Kjellerventiler skal åpnes for lufting når temperatur forholdene tillater det dette. Takluker må alltid holdes lukket. Gangvinduer skal være lukket og åpnes kun for lufting.~~
- 3.8.3.7. ~~Veggedyrkontroll Skadedyrkontroll~~ av leiligheten kan foretas etter bestilling av styret. Hvis veggedyr eller annet utøy merkes må dette straks meldes til styret. ~~Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.~~

4. Overlating av bruk Frømløie.

- 4.1. Overlating av bruk Frømløie skal godkjennes av styret.
- 4.2. Brukeren Frømløieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- 4.3. Andelseieren Borettsshaveren som overlater bruken til andre har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren frømløier påfører borettslaget og dets medlemmer.
- 4.4. Andelseieren Borettsshaveren plikter å informere brukeren frømløieren om husordensreglene og har ansvar for at disse følges.

5. Blokktiltitsvalgt.

- 5.1. En blokktiltitsvalgt har som oppgave å være kontaktledd mellom den enkelte blokks beboere og styret.
- 5.2. Styret kan pålegge en blokktiltitsvalgt forskjellige oppgaver, så som utdeling av rundskriv, ledelse av dagnadsarbeid o.l.
- 5.3. En blokktiltitsvalgt velges for 1 år. Melding om skifte av tiltitsvalgt gis direkte til styret.

5. Diverse.

- 5.1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
- 5.2. ~~Anlegging av Pprivate~~ beplantinger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
- 5.3. Enhver som flytter inn i Nordre Åsen Borettslag er forpliktet til å sette opp ringeklokkeskilt og postkasseskilt.
Da skiltene skal ha et vedtatt utseende, må disse bestilles av vaktmester ved innflytting.
Vaktmester er å treffe på telefon ~~465 18 310922-08 102~~
- 5.4. ~~Det må Videre må det~~ kontrolleres at leiligheten innehar 6 kg brannslukkingsapparat-~~og en beboerperm~~, da dette ellers blir belastet den nye innehaver.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Disse husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

~~Generalforsamlingen har med dette vedtatt at styret kan endre og tilpasse husordensreglene etter behov fra 2019.04.03.~~

Vedtak: Forslaget trekkes

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Daniel Ekeberg-Malmli foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Eva Lill Wøien foreslått.

Benkeforslag: Erlend Malme

Vedtak: Erlend Malme og Eva Lill Wøien valgt.

Skriftlig votering mellom Daniel Ekeberg-Malmli og Erlend Malme.

C Som varamedlem for 1 år, ble Daniel Ekeberg-Malmli foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Vegard Torsvik Woie foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Karin Elisabeth Myhre foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Pernille Neple Poppe foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Rune Sandli

Varadelegert Erlend Malme

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Wolfgang Leister, Daniel Pinchasik, Vibeke Billing og Berit Jensen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som representant(er) i velferdskomitéen for 1 år, ble foreslått Ivar Eriksen, Theresen Lund Solberg, Mari Hetland Soleglad, Gitte Nørunn Gjersdal

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:25. Protokollen signeres av

Carl Fredrik Arntzen /s/
Møteleder

Victoria Smith-Venaas /s/
Fører av protokollen

Vegard Torsvik Woie /s/
Protokollvitne

Trude Mongstad /s/
Protokollvitne

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

	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Valgt for</u>
Leder	Rune Sandli	Åsensvingen 9 B	2018-2020
Styremedlem	Tom Bjørnstad	Åsensvingen 9 A	2018-2020
Styremedlem	Erlend Malme	Åsensvingen 6 B	2019-2021
Styremedlem	Eva Lill Wøien	Kjelsåsveien 6 C	2019-2021