

Ordensregler

for

Ulven Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006, endret på ordinær generalforsamling 27.05.2009, endret på ekstraordinær generalforsamling 24.06.2010, endret på ordinær generalforsamling 24.05.2011.

Sist endret på ordinær generalforsamling 2012.

1 Generelt

- a. Ordensreglene inngår som en del av vedtektene, og tar sikte på å sikre borettslavere/brukere ro, orden og hygiene i hjemmene og på borettslagets område.
- b. Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettslavere/bruker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (ref. vedtektene pkt. 7-1) Alle som flytter inn skal sette seg nøyte inn i borettslagets vedtekter og ordensregler, og kontrollere at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden.
- c. Klager fra borettslavere/brukere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal fremsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt å påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

2 Leilighetene.

- a. Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.
- b. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
- c. Musikk på radio/TV mv. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende.
- d. Det henstilles til beboerne å respektere helligdagsfreden.
- e. Det henstilles også til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl 19.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
- f. Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettslavere.
- g. Anskaffelse/oppsetting av skilter, blomsterkasser, markiser etc. skjer etter styrets retningslinjer til enhver tid. Ved innflytting vil skilter til ringetablå og postkasse bli montert av styret. For disse må innflytteren betale den til enhver tid gjeldende pris.
- h. Oppsetting av private utendørs radio- og fjernsynsantenner er ikke tillatt, men parabolantenne på balkong tillates dersom disse ikke er høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å feste parabolantenne i bygningsstrukturen.

- i . Borettslavere/brukere skal spesielt påse:
 - At barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
 - At kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende, og at utskifting av disse deler snarest finner sted.
 - At kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
 - At ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasken eller sluket.
 - At balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende, og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra balkong i 1. etasje, der dette kan skje uten at det sjenerer nabo eller andre).
 - Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill tillates. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.
 - At balkongenes avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
 - At balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som er synlig utenfra.
- j . At det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leiligheten skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.
- k . I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra oven med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.
- l . Vinduer og dører må ikke settes opp uten at de er forsvarlig festet Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

3 Trapperom, fellesrom, kjellere etc.

- a. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker og lignende skal ikke hensettes i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen, på en slik måte at plasseringen ikke er til hinder for fremkommelighet i kjelleren.
- b. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelyset skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.
- c. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lyset i kjelleren skal slukkes når en forlater kjelleren.
- d. Avfall og lignende må ikke hensettes i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det i følge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

- e. All søppel (husholdningsavfall) skal emballeres forsvarlig før den kastes i containerne som er utsatt i kvartalene til formålet. Pakkene må ikke være for store. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige ting i disse containere. Luken skal lukkes etter bruk.
- f. Annenhver måned kommer en komprimatorbil som kjører gjennom kvartalene. Her er det anledning for beboerne å kaste avfall som ikke kan kastes i husholdningsavfallet. Eksempel på slikt avfall kan være gamle møbler, store pappesker, kassert inventar og utstyr. Dette gjelder IKKE spesialavfall som malingsrester, kjøleskap, bildekk, gamle blyakkumulatorer etc. Dette må beboer selv levere på en miljøstasjon. Informasjon om når bilen kommer kunngjøres ved "Melding fra styret" og ved oppslag på oppslagstavlen.
- g. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til "betalingsvask" eller til vask for utenforstående. Barn har ikke adgang til vaskeriet.
- h. Vaskeriet er åpent: Mandag til lørdag kl. 08.00 – 22.00 Helligdager og jule- og nyttårsaften er vaskeriet stengt.
- i. Vedrørende bruk av vaskeriet, se orientering til Borettslavere og Brukere pkt. 3.4

4 Borettslagets område.

- a. Borettslagets områder med plener, beplantninger og felles anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor egen oppgang rene for ugress og å ta sin tørn med vanning.
- b. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslo Kommunes grunn) er forbudt. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet. All fotballsparking skal foregå på fotballbanen.
- c. Parkering av motorkjøretøyer inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. Den fastsatte maksimalhastighet er 15 km/t.
- d. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer eller vaktmester få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene. Ved vårrengjøring eller snøbrøyting i Karl Staaffs vei er det tillatt å parkere inne i kvartalene fra kl 15.00 dagen før og frem til klokken 20.00 den dagen arbeidet utføres.
- e. Vask, reparasjoner, smøring og lignende av motorkjøretøy i kvartalene og innkjørslene er ikke tillatt.
- f. Feil som oppdages ved fellesanlegg (kabel-TV-anlegg etc.) skal meddeles vaktmester snarest mulig.

5 Gyldighet.

Disse ordensregler ble sist endret på ordinær generalforsamling 5. juni 2012 og erstatter tidligere gitte regler.

Samlemappe
for
Borettslavere og Brukere
i
Ulven Borettslag

Del 1: Generelt.

Styret legger med dette frem en revidert samlemappe med bakgrunn i ny Borettslagslov av 6 juni 2003 med endringer, sist ved lov av 17. juni 2005 nr. 94, i kraft 15. august 2005.

I følge den nye Borettslagsloven faller Husleieloven og Husleiekontrakter bort, og andelseiernes rettigheter og plikter blir etter dette regulert direkte gjennom borettslagsloven, borettslagets vedtekter og ordensregler.

Mappen inneholder aktuelle og oppdaterte bestemmelser og informasjon, og styret håper at man med dette kan øke interessen for å i vareta borettslaget på best mulig måte, samt kjennskap til og respekten for borettslagets verdier og grunnleggende bestemmelser.

Borettslaget omfatter 432 familieleiligheter samt fyrhus- og forretningsblokk som inneholder forretninger, kontorer, fellesvaskeri og møtelokaler. Alt beliggende i Karl Staaffs vei.

Noen nye begreper/betegnelser (ref. ny Borettslagslov):

- Andelseiere får boret i stedet for leierett
- Felleskostnader i stedet for husleie
- Bruksoverlating (Brukere) i stedet for fremleie
- Salgspålegg i stedet for oppsigelse

Ulven, juni 2015

Styret

Del 2: Innholdsfortegnelse**Del 3: Orientering til Borettslavere og Brukere**

Side 4	Generelt
" 4	pkt. 1 Styrets virksomhet
" 5	pkt. 2 Fellesanlegg med Helsefyr Borettslag
" 6	pkt. 3 Ulven Borettslags eiendommer
" 7	pkt. 4 Overdragelse og bruksoverlating av leiligheter
" 7	pkt. 5 Garasjer og parkeringsplasser
" 8	pkt. 6 Indre vedlikehold
" 9	pkt. 7 Ytre vedlikehold
" 9	pkt. 8 Miljø- og velferdsarbeid
" 10	pkt. 9 Vaktmestere

Del 4: Vedtekter for Ulven Borettslag

Side 11	pkt. 1 Innledende bestemmelser
" 11	pkt. 2 Andeler og andelseiere
" 12	pkt. 3 Forkjøpsrett
" 12	pkt. 4 Borett og overlating av bruk
" 14	pkt. 5 Vedlikehold
" 15	pkt. 6 Felleskostnader og pantesikkerhet
" 16	pkt. 7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse
" 16	pkt. 8 Styret og dets vedtak
" 17	pkt. 9 Generalforsamlingen
" 19	pkt. 10 Regnskap og revisjon
" 20	pkt. 11 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
" 20	pkt. 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
" 20	pkt. 13 Gyldighet

Del 5: Ordensregler for Ulven Borettslag

Side 21	pkt. 1 Generelt
" 21	pkt. 2 Leilighetene
" 22	pkt. 3 Trapperom, fellesrom, kjellere etc.
" 23	pkt. 4 Borettslagets område
" 23	pkt. 5 Gyldighet

Del 6: Leiekontrakt for garasje og bilparkeringsplass

Side 24	Leiekontrakt for Garasje
" 27	Leiekontrakt for bilparkeringsplass

Del 7: Liste over tillitsvalgte i Ulven Borettslag

Side 29	Liste over tillitsvalgte i Ulven Borettslag
---------	---

Del 8: Oversiktstegning over Ulven Borettslag

Side 30	Oversiktstegning over borettslagets områder
---------	---

Del 3: Orientering til Borettslavere og Brukere.

Generelt

For at den enkelte beboer skal bli kjent med Ulven Borettslag og de bestemmelser som gjelder for laget har styret laget/revidert denne orienteringen. Den erstatter en tidligere utgave av januar 2001, og vi ber om at den blir satt inn i den utleverte "samlemappen".

1. Styrets virksomhet:

1.1 Styret

Ulven Borettslag (UB) ledes av et styre på 5 medlemmer. I tillegg har 1. og 2. varamedlem møteplikt på styremøtene.

Styret har normalt møte annenhver mandag i styrerommet i Karl Staaffs vei 6 (inngang fra vaskeriet). Møtene varer fra kl. 1800 og til man er ferdig.

Beboerne har anledning til å kontakte styret på disse møtene mellom kl 1800 og 1830.

1.2 Post til styret

Post til styret og forretningsfører kan legges i styrets postkasse i KS 6 (i 1. etasje ved inngangen til vaktmesterkontoret).

1.3 Forretningsførsel

Forretningsfører for Ulven Borettslag er valgt:

OBOS Eiendomsforvaltning AS,

Postboks 6668 St. Olavs plass

0129 Oslo

1.4 Meldinger fra styret - Oppslagstavle

Styret orienterer beboerne om viktige saker ved "Melding fra styret" som legges i den enkeltes postkasse. Borettslavere som ikke bor i laget må sørge for at beboer videresender meldingene. Siste melding er slått opp på oppslagstavlen utenfor vaktmesterkontoret.

På oppslagstavlen er også kunngjort:

- Liste over tillitsvalgte i Ulven Borettslag samt liste med nyttige telefonnummer
- Vår kontaktperson i OBOS Eiendomsforvaltning med telefonnummer
- Hvem man kontakter for å få leie fest-/møtelokalet

1.5 Samlemappe

Enhver beboer skal ha utlevert en samlemappe som skal inneholde:

- Orientering til borettslavere og brukere
- Lagets gjeldende vedtekter
- Lagets gjeldende ordensregler
- Leiekontrakt for garasje- og parkeringsplass
- Liste over tillitsvalgte og en oversiktstegning over borettslagets områder

Brudd på Borettslagsloven, lagets vedtekter og ordensregler kan føre til at boretten tapes.

2. Fellesanlegg med Helsefyr Borettslag.

2.1 Ulven Borettslag og Helsefyr Borettslag har følgende fellesanlegg:

- Sentralvarmeanlegget (fyringsanlegget) for varme og varmtvann til forbruk
- 7 stk. hybler
- 2 stk. 2-roms leiligheter
- 1 stk. møte-/festlokale
- 1 stk. næringslokale
- 1 stk. kjellerlokale

Utgifter og inntekter fordeles med 72,197 % på Ulven Borettslag og 27,803 % på Helsefyr Borettslag.

2.2 Sentralvarmeanlegget

Sentralvarmeanlegget leverer varme og varmt vann til forbruk til Helsefyr og Ulven Borettslags ca 600 leiligheter i tillegg til fellesanlegg og forretningslokaler. Fordelingskostnader til brensel avregnes etter forbruk.

2.3 Hyblene

7 stk hybler à 12 kvm med felles kjøkken, dusj og toalett. Disse er lokalisert i KS 6 over vaskeriet.

2.4 Fellesleilighetene

2 stk. 2-roms leiligheter med kjøkken. Leilighetene er på 56 kvm og ligger i KS 6 over vaskeriet.

2.5 Møte-/festlokale

Møte-/festlokalet er på 60 kvm og har i tillegg kjøkken, garderobe og toaletter. Lokalet er utstyrt med middags- og kaffeservice, glass og bestikk for 40 personer. Det er også installert et stereoanlegg med CD-spiller. Utleie administreres av vaktmester, og kan leies av beboere i Ulven og Helsefyr Borettslag. Dersom lokalet skal leies av ungdom kreves at en borettslagger står ansvarlig for at møtelokalets ordensregler overholdes.

2.6 Næringslokale

Næringslokalet er på ca. 106 kvm og for tiden utleid til legekontor.

2.7 Kjellerlokale

Kjellerlokale - leieavtale er for tiden ikke opprettet.

3. Ulven Borettslags eiendommer

3.1 Feste av grunn

Ulven Borettslag fester 56.792 KVM av Østre Aker Prestegård fra Kultur- og Kirkedepartementet. Festeavgiften ble i 2010 inntil videre redusert til kr. 133.977,- pr. år.

3.2 Leiligheter

Ulven Borettslag har 432 leiligheter med samlet bruttoareal på 33.854 KVM. Av disse er 52 stk 4-roms, 268 stk. 3-roms og 112 stk. 2-roms.

3.3 Forretninger og kontorer

Ulven Borettslag leier ut næringslokaler til forretning, tannlege, frisør og kontorer.

3.4 Vaskeri

Ulven Borettslag har et selvbetjent fellesvaskeri som er åpent fra kl 0800 til kl 2200 på hverdager inkl. lørdager. Helligdager og jule- og nyttårsaften er det stengt. Alle beboere har fått utlevert 1 stk. kort da all bruk av vaskeriet styres og registreres med kort. Ved feil på kortet eller maskinene må dette rapporteres til vaktmester. Kort som er defekte erstattes ved henvendelse til vaktmester. Mister man kortet må man henvende seg til vaktmester for å sperre dette for bruk. Nytt kort fås kjøpt samme sted. Bruken av vaskeriet registreres og belastning for bruken gjøres etterskuddsvis i husleien. Regler for bruk av vaskeriet er slått opp på tavlen i vaskeriet.

3.5 Andre lokaler

Av andre lokaler disponerer Ulven Borettslag:

- 13 stk. tilfluktsrom
- 31 stk. sykkelrom
- 19 stk. pumperom
- 52 stk. søppelrom. Disse er ikke lenger i bruk til formålet da sjaktene er stengt.
- 28 stk. andre mindre rom.

3.6 Garasjer og parkeringsplasser

Se pkt 5.

3.7 Felles antenneanlegg

Ulven Borettslag benytter Get AS som leverandør av kabel- og TV tjenester, samt bredbånd, telefoni og digital TV. Anlegget ble ferdigstilt i 1999.

4. Overdragelse og bruksoverlating av leiligheter.

4.1 Hjemmelsdokumenter

Leilighetenes hjemmelsdokumenter er et andelsbrev pålydende kr. 100,00 og en partialobligasjon som varierer med leilighetens størrelse.

Pålydende er:

-	E - Leilighet	2-roms	kr.	6.095,00
-	D og C - Leilighet	2-roms	kr.	6.695,00
-	B og F - Leilighet	3-roms	kr.	7.545,00
-	A - Leilighet	4-roms	kr.	8.745,00

E-leilighet er midtleiligheten i oppganger med 3 leiligheter i hver etasje.

4.2 Salg av leiligheter

Ulven Borettslag er et privat frittstående borettslag, dvs. laget er ikke knyttet til noe boligbyggelag, slik som eks. borettslagene i OBOS. Vi er derfor ikke underlagt noen form for forkjøpsrett eller maksimalpriser.

Dette betyr i praksis at borettslaveren selv velger kjøper, men overdragelsen skal godkjennes av styret i borettslaget før den er gyldig.

Vi har i våre vedtekter hvem som kan erverve boret, se pkt. 2 og 4 i vedtektene.

4.3 Bytte- overføring av leiligheter

For bytte og andre typer overdragelser gjelder tilsvarende regler som ved salg, styret skal godkjenne overdragelsen.

4.4 Bruksoverlating av leilighet

Ønsker en borettsshaver å overlate bruken av leiligheten til en annen skal det sendes en begrunnet søknad om dette til styret for behandling. Regler for eventuell bruksoverlating av hele eller deler av leiligheten behandles i henhold til vedtektenes pkt. 4. Nærmere orientering og forslag til kontrakt kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

5. Garasjer og parkeringsplasser.

5.1 Garasjer tilhørende Ulven Borettslag

Ulven Borettslag eier 127 garasjer.
Ref. Vedtektene pkt. 4-4.

5.2 AS Ulven-Helsfyr-garasjene

AS Ulven-Helsfyr-garasjene har eget styre og de eier 82 stk. garasjer.
Garasjene er forbeholdt borettsshavere i Ulven Borettslag og Helsfyr Borettslag.
Ved kjøp av aksje i garasjelaget kan borettsshavere i Ulven Borettslag få kjøpt leierett til garasje i AS Ulven-Helsfyr-garasjene.

5.3 Parkeringsplasser tilhørende Ulven Borettslag

Borettslaget eier 20 stk. parkeringsplasser ved Ulvenveien.
Ref. Vedtektene pkt 4-4.
I 2010 ble det opprettet 9 nye parkeringsplasser langs Karl Staffs vei.

5.4 Oblatparkering

Borettslaget disponerer 73 parkeringsplasser nederst ved Ringveien til oblatparkering. Plassene er merket med skilt. Beboere og besøkende kan benytte disse plassene, og gyldig oblat må da legges godt synlig i bilvinduet. Det er delt ut en oblat til hver leilighet. De som ønsker en ekstra oblat kan få dette ved å henvende seg til vaktmester. For å unngå misbruk er det viktig å huske på å legge oblaten i bilvinduet. Parkering uten oblat i bilvinduet medfører gebyr og borttauing.

6. Indre vedlikehold.

6.1 Indre bygningsmessige endringer

Større bygningsmessige endringer av leiligheten skal godkjennes av styret.
(Forandring/fjerning av vegger etc.). Det henvises til Vedtektenes pkt. 5.

6.2 Radiatorer

Før en radiator blir demontert skal dette godkjennes av styret.

6.3 Balkonger

Beboerne oppfordres til å male, eventuelt på annen måte beskytte balkonggulvet mot inntrenging av fuktighet.
Maling til vedlikehold av balkonggulv og treverk på balkongen fås utlevert av vaktmester på forespørsel.

6.4 Markiser

Vindusmarkiser kan monteres uten styrets godkjenning. Forutsetningen er at farge og type er i overensstemmelse med tidligere vedtatte normer. Den markiseduk som er godkjent er Setler nr. 021, farge blå/grå.

6.5 Vinduer og balkongdører

Nåværende vinduer og balkongdører ble godkjent av bygningsmyndighetene i 1981.

6.6 Navneskilt

Navneskilt på ringetablå og postkasse skal være av standardisert type. Skiltene bestilles på eget bestillingsskjema og legges i styrets postkasse i KS 6.

7. Ytre vedlikehold.

7.1 Området

Av lagets totale boområde på 56.792 kvm er grøntanlegget på ca. 18.000 kvm og veiene i laget på ca. 5.180 kvm. Vi har 26 boligblokker.

7.2 Vedlikehold

Blokkene er i løpet av de siste 15 til 20 år påkostet mye vedlikehold. Det er skiftet tak på samtlige blokker. Alle blokker er i løpet av 1990 årene etterisolert og forblendet med tegl utvendig. I 2002 ble el-arbeider ferdigstilt. Det ble lagt nye stigeledninger til leilighetene og byttet til automatsikringer. I løpet av 2005 ble rehabilitering av badene slutført. Gamle vannrør og soilrør er skiftet, og det ble installert vannbåren varme i badegulvene. I tidsrommet 2006 – 2007 ble oppgangene pusset opp og nye postkasser montert. Alle kvartaler er oppgradert med hensyn til grøntanlegg og lekeplasser.

8. Miljø- og velferdsarbeid.

8.1 Miljøutvalg

Generalforsamlingen velger medlemmer til miljøutvalg med ett medlem fra hvert kvartal. Miljøutvalget, ved de valgte representanter, skal være et bindeledd mellom beboerne og styret i saker som angår miljøforbedrende tiltak i kvartalene. Forslag fra beboerne og/eller representantene om tiltak som krever investeringer skal fremlegges for styret til godkjenning.

8.2 Beplantning

Av tiltak som krever godkjenning kan nevnes forslag til beplantning i forbindelse med den årlige dugnaden. Representantene for det enkelte kvartal innhenter behov fra beboerne i den enkelte blokk. Dette kan gjøres ved å sende ut en anmodning til alle beboerne om forslag til innkjøp av nye planter mv. På bakgrunn av de innmeldte behov/ønsker setter representantene opp en samleliste for hvert kvartal spesifisert på den enkelte oppgang/blokk. Vaktmestrene kan være behjelpelig med innkjøp og distribusjon.

8.3 Dugnadene

Representantene i miljøutvalget skal koordinere og iverksette arbeidet under dugnadene slik at ressursene utnyttes på en for kvartalet helhetlig måte. De skal også organisere bevertning og evt. sosialt samvær i forbindelse med dugnaden til beste for beboerne. Vaktmestrene vil sørge for at nødvendig redskap og andre ressurser blir brakt ut til det enkelte kvartal, samt sørge for at dette samt avfall bringes bort etter avslutningen.

8.4 Andre miljø- og velferdstiltak

Andre forslag til miljø- og velferdstiltak skal behandles på tilsvarende måte.

9. Vaktmestere.

9.1 Vaktmestere

Borettslaget har 2 vaktmestere. Vaktmesterkontoret har adresse KS 6 med åpningstid:

Mandag - fredag kl. 12 -13

i tillegg onsdager kl. 1600 – 1800.

mail-adresse **vaktmester@ulvenborettslag.no**

telefon **21907211** - telefax **21908679**.

Ulven, juni 2015

Styret

Del 4.

Vedtekter

for

Ulven Borettslag

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

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

1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

Lagets navn er Ulven Borettslag, org. nr. 947851217 og med forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- kroneretthundre.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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) Ihht. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem 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 det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves 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.
Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser, mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio/og tv-antennene, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i.h.t. styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.

4-4 Garasje/Parkering

- (1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 10 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staaffs vei.

Biloppstillingsplassene nederst i Karl Staaffs vei (ved Ringveien) kan etter 1. juni 2015 kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500kg.

Disse utendørs biloppstillingsplassene (totalt 30 stk.) skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i Ulven/Helsfyrgarasjene, i henhold til ansiennitet i borettslaget.

Leieretten er ikke omsettelig.

- (3) Dog kan ingen andelseier eller husstand i borettslaget disponere mer enn 1 stk garasjeplass/biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse/fremleie på dette grunnlag.
- (4) Garasje/parkering.
Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest en måned etter overdragelse av andel. Dersom dette ikke skjer vil garasjen automatisk tilfalle borettslaget, som selger leieretten til høystbydende.

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 reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger fra og med første hovedsikring/inntakssikring, 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.

Utskifting av inngangsdør til den enkelte bolig (leilighet) bekostes av andelseier etter skriftlig godkjenning av styret.

Større ominnredninger/modernisering av leiligheten som f.eks fjerning av vegger og lignende skal meldes til styret før arbeidene igangsettes. Arbeider som berører forhold som ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar så som bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger m.v. krever skriftlig godkjenning fra styret før arbeidene kan igangsettes.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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.
Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eksempel gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom underterreng eller på loft.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i 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 ha 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 nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andeieier 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.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 tredjedelers 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 som borettslaget eier.
 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 fellekostnadene.

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 forretningsfører.
- (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

- (1) Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig satt
- (2) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- (4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen
- (5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen
- (6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. 10)
- (7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)
- (8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer
- (9) Orientering om budsjettet for inneværende år
- (10) Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.
- (11) Revisors beretning skal alltid leses opp.

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 hvor alle valg og vedtak føres inn.

Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) 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. Regnskap og Revisjon

10-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.

10-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.

10-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

10-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

10-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

10-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med endring sist ved lov av 17. juni 2005 nr. 94.

13. Gyldighet.

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006, og erstatter tidligere gitte vedtekter.

Del 5.

Ordensregler for Ulven Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006 og sist endret på ordinær generalforsamling 30.05.2013.

1. Generelt.

- a. Ordensreglene inngår som en del av vedtektene, og tar sikte på å sikre borettslavere/brukere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
- b. Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettslavere/bruker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (ref. vedtektene pkt. 7-1) Alle som flytter inn skal sette seg nøye inn i borettslagets vedtekter og ordensregler, og kontrollere at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden.
- c. Klager fra borettslavere/brukere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal fremsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt å påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

2. Leilighetene.

- a. Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.
- b. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
- c. Musikk på radio/TV m.v. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende.
- d. Det henstilles til beboerne å respektere helligdagsfreden.
- e. Det henstilles også til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl 19.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
- f. Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettslavere.

- g. Anskaffelse/oppsetting av skilter, blomsterkasser, markiser etc. skjer etter styrets retningslinjer til enhver tid.
Ved innflytting vil skilter til ringetablå og postkasse bli montert av styret. For disse må innflytteren betale den til enhver tid gjeldende pris.
- h. Oppsetting av private utendørs radio- og fjernsynsantenner er ikke tillatt, men parabolantenne på balkong tillates dersom disse ikke er høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å feste parabolantenne i bygningsstrukturen.
- i. Borettslavere/brukere skal spesielt påse:
- At barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
 - At kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende, og at utskifting av disse deler snarest finner sted.
 - At kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
 - At ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasken eller sluket.
 - At balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende, og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra balkong i 1. etasje, der dette kan skje uten at det sjenerer nabo eller andre).
 - Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill tillates. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.
 - At balkongenes avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
 - At balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som er synlig utenfra.
- j. At det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leiligheten skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.
- k. I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftvifte med kullfilter.
Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.
- l. Vinduer og dører må ikke settes opp uten at de er forsvarlig festet.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

3. Trapperom, fellesrom, kjellere etc.

- a. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker og lignende skal ikke hensettes i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen, på en slik måte at plasseringen ikke er til hinder for fremkommelighet i kjelleren..
- b. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelyset skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.
- c. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lyset i kjelleren skal

slukkes når en forlater kjelleren.

- d. Avfall og lignende må ikke hensettes i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det i følge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.
- e. All søppel (husholdningsavfall) skal emballeres forsvarlig før den kastes i containerne som er utsatt i kvartalene til formålet. Pakkene må ikke være for store. Det må ikke kastes brennende eller lett antenkelige ting i disse containere. Luken skal lukkes etter bruk.
- f. Annenhver måned kommer en komprimatorbil som kjører gjennom kvartalene. Her er det anledning for beboerne å kaste avfall som ikke kan kastes i husholdningsavfallet. Eksempel på slikt avfall kan være gamle møbler, store pappesker, kassert inventar og utstyr. Dette gjelder IKKE spesialavfall som malingsrester, kjøleskap, bildekk, gamle blyakkumulatorer etc. Dette må beboer selv levere på en miljøstasjon. Informasjon om når bilen kommer kunngjøres ved "Melding fra styret" og ved oppslag på oppslagstavlen.
- g. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til "betalingsvask" eller til vask for utenforstående. Barn har ikke adgang til vaskeriet.
- h. Vaskeriet er åpent: Mandag til lørdag kl. 08.00 - 22.00
Helligdager og Jule- og nyttårsaften er vaskeriet stengt.
- i. Vedrørende bruk av vaskeriet - se orientering til Borettslavere og Brukere pkt. 3.4

4. Borettslagets område.

- a. Borettslagets områder med plener, beplantninger og felles anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor egen oppgang rene for ugress og å ta sin tørn med vanning.
- b. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslo Kommunes grunn) er forbudt. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet. All fotballsparking skal foregå på fotballbanen.
- c. Parkering av motorkjøretøyer inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. Den fastsatte maksimalhastighet er 15 km/t.
- d. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer eller vaktmester få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.
Ved vårrengjøring eller snøbrøyting i Karl Staaffs vei er det tillatt å parkere inne i kvartalene fra kl. 15.00 dagen før og frem til kl. 2000 den dagen arbeidet utføres.
- e. Vask, reparasjoner, smøring og lignende av motorkjøretøy i kvartalene og innkjørslene er ikke tillatt.
- f. Feil som oppdages ved fellesanlegg (kabel-TV-anlegg etc.) skal meddeles vaktmester

snarest mulig.

Del 6.**LEIEKONTRAKT****FOR****GARASJE NR:**

Utleier: ULVEN BORETTSLAG

Leier:

Adresse: Karl Staaffs vei

Bil nr:

§ 1

Leieforholdets gjenstand.

Leieforholdet gjelder en garasje i utleierens eiendom.

§2

Innskudd og leie.

I leie betaler leieren årlig kr:

Kroner: 00/100

Som forfaller til betaling med 1/12 hver den 1. i måneden. Leien betales til forretningsfører eller det innbetalingssted som utleiere fastsetter.

Leiebeløpet kan endres av utleier med én måneds varsel.

§3

Overtakelse av garasjen.

Utleieren stiller garasjen til leierens rådighet i den stand den befinner seg ved overtakelsen.

Leieren må ikke selv foreta innredninger eller montere innretninger som medfører ulempe for andre leieboere eller påfører garasjen økte utgifter.

Klage over at garasjen ikke er i kontraktsmessig stand, må leieren i tilfelle sette frem senest 8 dager etter overtakelsen. Hvis klage ikke er satt frem, regnes forholdet for godtatt. Reklamasjoner gjelder dog bare slike mangler som det har vært mulig å oppdage.

Garasjen overtas den:

§4

Bruken av garasjen.

Leieren må overholde de til enhver tid gjeldende ordensregler for garasjene. Hvis leieren ikke overholder ordensreglene eller hvis leierens bruk av garasjen medfører støv eller andre ulemper som gir borettsøverne grunn til berettiget klage, kan utleieren si opp leieforholdet med 1 - en - måneds varsel.

§5

Vedlikehold.

Leieren plikter å behandle garasjen og eiendommen for øvrig med all mulig aktsomhet. Leieren er erstatningspliktig for all skade som påføres garasjen av ham, personer i hans husstand eller andre som han har gitt adgang til garasjen.

Drift og vedlikehold av garasjen påhviler utleieren.

§6

Leieforholdets varighet.

Leieren kan ikke sies opp så lenge han er andelseier i borettslaget og for øvrig oppfyller sine forpliktelser etter denne avtale.

Når leieren sier opp sitt leieforhold for den leilighet har rår over i borettslaget, anses leiekontrakten for garasjen også som oppsagt med fraflytting på samme dag som leiligheten fraflyttes.

Salg av leierett til garasje skal meldes skriftlig til styret. Det må oppgis tidspunkt for overdragelsen samt selgers og kjøpers underskrift. Bare borettsøvere har leierett til garasje.

Utleie av garasjen er ikke tillatt uten samtykke fra borettslagets styre. Ulovlig utleie anses for å være vesentlig misligholdelse av leierens forpliktelser i henhold til denne kontrakt.

Det henvises for øvrig til borettslagets vedtekter pkt 4-4.

§7

Endringer av leieforholdet.

Garasjen holdes fullverdiforsikret av utleieren. Hvis garasjen skulle bli ødelagt (helt eller delvis) av brann eller av andre årsaker som dekkes i henhold til forsikringsvilkårene, har leieren ikke krav på at utleieren som erstatning skaffer annen garasje eller bygger opp igjen garasjen. Leiekontrakten anses da som bortfalt, og leieren har krav på erstatning i henhold til forsikringsvilkårene.

§8

Leierens avtalebrudd.

Bli leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietiden er ute, kan han kastes ut uten søksmål etter §3, nr. 9 i Tvangsfullbyrdelsesloven.

Leieren kan ikke sette frem motkarv på utleieren, med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Hvis leieren flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter han å betale for den tid som er igjen av leietiden, med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie,

dog begrenset til gjeldsbevisets pålydende. Leieren må også betale de kostnader som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring i tilfelle fører med seg.

§9

Partene vedtar eiendommens verneing i alle tvister som oppstår vedrørende leieforholdet.

§10

Eventuelle kostnader til stempel og tinglysing i nærværende kontakt, betales av leieren.

§11

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to eksemplarer, hvorav hver av partene har fått ett.

Oslo, den:

Som utleier:

Som leier:

.....

For Ulven Borettslag

.....

LEIEKONTRAKT

FOR

BILPARKERINGSPLASS

Utleier: ULVEN BORETTSLAG

Leier:

§ 1

Leieforholdets gjenstand.

Leien gjelder bilparkeringsplass nr: Som er anvist av styret.

§2

Disponering av bilparkeringsplassen.

Bilparkeringsplassen må primært bare benyttes til parkering av personbil eller mindre varebil tilhørende leieren. Eventuell utleie av plassen er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

§3

Leie.

Leiesummen for bilparkeringsplass er for tiden kr: pr. mnd. som innbetales forskuddsvis innen den 1. i hver måned til forretningsfører.

Leiebeløpet kan endres av utleier med én måneds varsel.

§4

Overtakelse av bilparkeringsplassen.

Leieforholdet skal løpe fra og med den:

§5

Vedlikeholdet.

Vedlikeholdet påhviler utleieren. Utleieren besørger tilkjørselsveien til parkeringsplassen ryddiggjort for snø innen rimelig tid.

§6

Bruken av bilparkeringsplassen.

Vask, reparasjoner, smøring og lignende må ikke foretas på søn- og helligdager, og for øvrig kun på en slik måte at det ikke vil være til sjenanse for naboene.

Leieren forplikter seg til å holde bilparkeringsplassen ren og ryddig til enhver tid.

§7

Leieforholdets varighet.

Leieren har ikke adgang til å overdra leiekontrakten.

Leieforholdet kan sies opp av hver av partene skriftlig med 1 - en - måneds varsel.

Det henvises forøvrig til borettslagets vedtekter pkt 4-4.

§8

Leierens avtalebrudd.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt etter forfallsdag, eller hvis leieavtalen av andre grunner er sagt opp, har utleieren uten ansvar rett til, for leierens regning, å fjerne bilen fra parkeringsplassen. Ved misbruk av bilparkeringsplassen kan utleieren kreve leieavtalen annullert med øyeblikkelig virkning.

§9

Ansvar.

Styret overtar intet ansvar for biler som parkerer på parkeringsplassen.

§10

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to eksemplarer, hvorav hver av partene har fått ett.

Oslo, den:

Som utleier:

Som leier:

.....

For Ulven Borettslag

.....

Del 7.

**LISTE OVER TILLITSVALGTE
I
ULVEN BORETTSLAG.**

Styret i borettslaget sender ut en ajourført liste over valgte medlemmer med adresser og telefonnumre etter hver ordinær Generalforsamling.

Den enkelte beboer kan sette inn denne listen i samlemappen.

Del 8.

Vedlagt en oversiktstegning over Ulven Borettslag

Tegningen er lagt inn i utleverte Samlemapper.

ULVEN BORETTSLAG

Systemet for betaling av bruk av fellesvaskeriet i borettslaget.

Bruk av vaskeriet registreres på et eget kort for hver leilighet. Kortet får andelseier hos vaktmestrene. En gang i året (ca 1 november) leses det av forbruk for de siste 12 måneder. Totalsummen betales deretter sammen med felleskostnadene for det neste hele året, med 1/12 hver måned. **Man betaler altså etterskuddsvis for FAKTISK forbruk.**

Eksempel: En person vasker for kr 1200,- i perioden november 2011 t.o.m oktober 2012. Per måned på husleiegiroene for 2013 betaler han da kr 100,-, slik at de 1200,- er ferdig innbetalt ved slutten av 2013.

Ved salg av leiligheter ber vi megler trekke i oppgjøret det som gjenstår å betale av skyldig vaskeri (vi lager egen faktura stilet til selger og sender den til megler). Hvis personen i eksempelet over nå selger leiligheten sin med overtagelse 1 august 2013, vil megler få beskjed om at det i oppgjøret må trekkes kr 500,- (som ellers ville blitt innbetalt sammen med husleie for månedene august, september, oktober, november og desember). I tillegg blir bruk av vaskeri fra siste hovedavlesning (november) til overtagelse lest av av vaktmester ca på overtagelsesdato, og må legges til summen.

Dette til orientering.

