

## **Kapittel 1 Personer og utvalg (skilleark)**

## Personer med verv

pr. 01.06.2005

<b>Styret</b>		<b>Lvn.</b>	<b>Tlf. privat</b>
Miriam Rygh Andersen	leder	82	93 22 49 08
Rune Fjørtoft	nestleder	120	22 49 18 22
Jan Røsegg	styremedlem	138	22 14 92 47
Eyvind Røst	styremedlem	138	22 49 38 88
Merete Hammari Haddal	styremedlem	100	22 14 14 70

<b>Varamedlemmer til styret</b>			
Jon Magne Nielsen	1. vara	72	22 13 90 66
Henrik Finsrud		68	22 49 64 11
Madli Haaheim Indseth		106	22 92 07 54
Jomar Lygre Langeland		106	23 22 48 05

<b>Orebakkens forvaltningskonsulent i OBOS</b>			
Håvard Bakken			22 86 55 13

<b>Aktivitetsutvalget</b>			
Erlend Bergh Andersen	leder	82	22 14 54 43
Berit Nortvedt		92	22 13 89 83
Tor Taule		86	23 22 18 23

<b>Valgkomité</b>			
Jon Magne Nielsen	leder	72	22 13 90 66
Viggo Hansteen		68	22 14 91 80
Berit Nortvedt		92	22 13 89 83

<b>Delegert til generalforsamling i OBOS</b>			
Rune Fjørtoft	delegert	120	22 49 18 22
Miriam Rygh Andersen	varadelegert	82	93 22 49 08

<b>Bomiljøutvalg og Blokkrepresentanter</b>	<b>Representant for Lvn.</b>		
	56-60		
Elisabeth Brodtkorb	66-72	68	22 49 64 11
Elisabeth Helland-Hansen	74-78	74	22 14 23 96
Morgan Tørvolt	80	80	22 92 01 91
Liv Kjær	82	82	22 49 26 85
Hilde Lukkassen	82	82	22 49 01 72
Anne Schei	84	84	92 09 45 55
Grethe Simonsen	86	86	23 22 18 23
Målfrid Hage	88-92	90	22 14 66 15
Synneva Skomedal	94-98	96	90 07 36 09
Tom Bysveen	100-106	104	22 92 04 62
Anne-Eline Riisnes	100-106	100	22 49 52 14
	110-114		
Karianne Paulsen	116-120	120	90 03 08 19
Anne Merete Ansok	122-126	124	23 22 03 21
Linda Gjelsten	128-132	132	22 14 14 75
Benthe Lysholm	128-132	132	22 49 44 52
Gunnar Krøger	134-138	136	22 14 56 15
Merete Hammari Haddal	Rep. fra styret	100	22 14 14 70



## Styret

### Styrets sammensetning

Styret består av leder, 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Leder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Valget gjennomføres på den årlige generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen. For en oversikt over hvem som sitter i styret se kapittel 1 Personer og utvalg.

### Hvordan få kontakt med styret?

Kontor	Landingsveien 78, inngang på kortsiden av blokken
Kontortid	Torsdag mellom kl. 18:30 og 20:00
Postadresse	Orebakken borettslag, Landingsveien 78, 0767 Oslo
Telefon	22 14 95 78
Telefaks	22 14 63 36
E-post	styret@orebakken.no
Internett	www.orebakken.no

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig i form av e-post eller brev. Postkassen utenfor inngangen til styrekontoret kan benyttes. Vennligst oppgi telefonnummer på dagtid og kveldstid ved skriftlige henvendelser til styret. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret har taushetsplikt. Enklere saker som ikke krever full styrebehandling kan tas per telefon eller ved fremmøte i styrets kontortid.

### Retningslinjer for styrearbeidet

Styret har vedtatt standard retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte og være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering samt attestasjon og anvisning av utbetalinger. Beboerne honorerer arbeidet gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

### Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinger. Styret kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen. Styret informerer beboerne gjennom informasjonsbrev i den enkeltes postkasse, oppslag i oppgangen, informasjonskanal på TV og Internett.

Styrets viktigste oppgaver er:

- ivareta borettslagets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendig regulering av husleie
- anvise fakturaer til utbetaling
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- godkjenne nye andelseiere og behandle søknader om fremleie (søknadsskjema for fremleie fås ved henvendelse til OBOS)
- håndheve borettslagets husorden, herunder behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser

avholde styremøter, hvor løpende og innkomne saker tas opp. Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger

Henvendelser fra beboere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret.

Unntak:

forsikringsaker vedrørende boligen (ikke innbo), men styret skal informeres  
husleiespørsmål, purring på husleie, utkastelser m.m.  
søknad om fremleie  
salg av boligen

I disse tilfellene skal henvendelsene rettes direkte til OBOS.

### **Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS)**

Orebakken borettslag er pliktig til å følge forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og arbeidsmiljøloven. For å oppfylle kravet må alle borettslag minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften (ved bygge- og anleggsarbeid), lekeplassutstyr og det elektriske anlegget i fellesområdene samt jevnlig vernerunder.

Fordeling av ansvaret for elektrisk anlegg og utstyr er gitt en slik tolkning: ”Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Vedrørende anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar disse har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift”.

Orebakken borettslag arbeider kontinuerlig med å tilpasse HMS-håndbok for boligselskap til egne rutiner i borettslaget. Målet er å få oversikt over de sentrale HMS-handlingene som borettslaget omfattes av og igangsette systematiske tiltak som sikrer at virksomheten planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Borettslaget må kunne dokumentere overfor tilsynsmyndighetene at det er etablert et system for internkontroll.

## **Bomiljøutvalg og blokkrepresentanter**

### **Sammensetning og valg**

Bomiljøutvalget består av 1-2 blokkrepresentanter fra hver lavblokk og 1-2 fra hver oppgang i høyblokkene. Funksjonstiden er minst 1 år. Valg på blokkrepresentant skjer i henholdsvis blokkmøte og oppgangsmøte. Bomiljøutvalgets leder skal være medlem eller varamedlem av borettslagets styre. For en oversikt over hvem som sitter i Bomiljøutvalget og er blokkrepresentanter se kapittel 1 Personer og utvalg.

### **Formål**

Bomiljøutvalget skal være et ”idé-forum” og arbeidsutvalg for bedring av trivsel og bomiljø i borettslaget. Styret skal holdes løpende orientert om utvalgets arbeid, herunder forslag til tiltak, kostnadsvurderinger, ønsket prioritering etc. Tiltak skal være mest mulig samordnet og enhetlig utformet for hele borettslaget. Før det innhentes konkurrerende pristilbud skal tiltaket godkjennes av styret. Arbeid eller tjenester skal bestilles av styret som har økonomiansvaret. Styret kan sette rammer for utvalgets virksomhet.

Bomiljøutvalgets representanter er tillitsvalgte for beboerne i sine respektive blokker/opp ganger og kontaktledd mellom disse og styret. Styret skal holde representantene informert om saker og planer under behandling, særlig slike som angår den enkelte blokk og dens nærmiljø.

Naboklager er ikke blokkrepresentantenes ansvar. Disse behandles av styret.

### **Oppgaver**

Medvirke til et godt miljø og naboskap i blokken.

Holde blokk/opp gangsmøte minst 2 ganger per år for å informere beboerne om aktuelle saker i borettslaget og motta eventuelle forslag og ønsker fra beboerne, for eksempel om tiltak for trivsel og bedring av bomiljøet, herunder utforming av uteområdet m.m.

Føre referat fra ovennevnte møter med kopi til alle beboerne

Informere styret om saker behandlet i møtene (kopi av møtereferat)

Delta i bomiljøutvalgets møter og arbeid og fremlegge blokkens/opp gangens forslag og ønsker

Ønske nye beboere i blokken velkommen

Bistå styret i organisering og gjennomføring av dugnader (for eksempel Ruskenaksjonen), vedlikeholdsarbeider, beplantning og stell av vekster i uteområdet m.m.

Melde fra til vaktmesteren eller styret om feil eller mangler ved bygninger eller utomhusanlegg

Informere styret ved uorden i fellesrom

Melde mangler ved trappevask og kvartalsvis vask av kjellerganger til styret

## Vaktmester

Borettslagets vaktmester er Ingar Grønn. Vaktmester har fleksibel arbeidstid. Kjernetiden er fra kl. 08:30-14:30. Styret ved styreleder er vaktmesters nærmeste overordnede. Vaktmesters oppgaver er beskrevet i egen arbeidsinstruks. Vaktmester møter fast på første del av styremøtene.

### Hvordan få kontakt med vaktmester?

Kontor	Landingsveien 78, inngang på kortsiden av blokken
Kontortid	Mandag og onsdag mellom kl. 10:00 og 11:00
Postadresse	Endring i kontortid, ferier el. kunngjøres i informasjonsbrev eller oppslag
Telefon i kontortiden	Orebakken borettslag, Landingsveien 78, 0767 Oslo
Mobiltelefon	22 14 95 78
Telefaks	481 25 905 mellom kl. 08:30 og 14:30
E-post	22 14 63 36
	styret@orebakken.no

Vaktmester skal kun kontaktes i arbeidstiden, unntatt i viktige, påtrengende tilfeller. Utenom arbeidstid kan beskjed til vaktmester legges i styrets postkasse i Landingsveien 78 eller sendes på e-post.

## Salg fra borettslaget

I styrets eller vaktmesters kontortid kan det kjøpes nøkler til oppganger og parkeringshus, maling til balkongen med mer. Alt salg skjer ved utlevering av faktura. Betalingsfristen er 14 dager. Kontant betaling mottas ikke. Det bes om at betalingsfristen overholdes slik at purring og ekstraarbeid unngås. Hvis fakturaen ikke betales innen fristen påløper et påminnellesgebyr på kr 50,-.

Det er viktig at fakturanummer oppgis ved betaling over telefon eller Internett, slik at betalingen blir korrekt registrert.

### Borettslaget har følgende for salg

Nøkler til oppganger og parkeringshus  
Portåpner til parkeringshus  
Nøkkel til vannkran på kortsiden av blokkene  
Dørtelefon

Maling til balkong, søyler, vegger, tak og gulv  
Beis til rekkverk på balkong og bekledding i tre  
Maling- og beiskost, pensler samt rullese

Ventil til toalett/bad/kjøkken/bod i leiligheten

Rekkverk og bolter til rekkverk på balkongen

## OBOS

OBOS er borettslagets forretningsfører. Forretningsførerens oppgaver er definert i en egen forretningsførerkontrakt som borettslaget har inngått med OBOS. For de tjenester som inngår i forretningsførerkontrakten betaler borettslaget en fast årlig avgift.

Forretningsførerens viktigste oppgaver er:

- innkreving av husleie, kontroll med innbetalinger, purring og inkasso av restanser
- betryggende forvaltning av borettslagets likvide midler
- føre regnskap og utarbeide forslag til årsregnskap, budsjett og årsberetning for styret
- bistå borettslagets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamlinger
- deltagelse i styremøter etter avtale og behov, og eventuell oppfølging av vedtak i styremøter og generalforsamlinger
- beregning og utbetaling av lønn til borettslagets ansatte, for eksempel vaktmester
- innberetning av statistiske opplysninger til offentlige myndigheter

Borettslaget har en egen kontaktperson (forvaltningskonsulent) i OBOS. Hvem som er borettslagets forvaltningskonsulent fremgår av oversikten over personer og utvalg i kapittel 1.

### Hvordan få kontakt med OBOS?

Besøksadresse	Hammersborg torg 1
Postadresse	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon	22 86 55 00
Telefaks	22 20 38 38
E-post	obos@obos.no
Internett	www.obos.no

### Noen avdelinger i OBOS

#### Telefon

Medlemsservice	22 86 59 90	
Forsikringsavdelingen	22 86 55 00	forsikring@obos.no
Lån & Spar	22 86 55 99	lan-spar@obos.no
Forvaltningsavdelingen	22 86 56 50	
Orebakkens forvaltningskonsulent	22 86 55 00	fornavn.etternavn@obos.no

I følgende tilfeller skal beboer kontakte OBOS direkte:

- forsikrings saker vedrørende boligen (ikke innbo), men styret skal informeres
- husleiespørsmål, purring på husleie, utkastelser m.m.
- søknad om fremleie
- salg av boligen

### OBOS' generalforsamling

OBOS er eid av medlemmene. Øverste myndighet i OBOS er generalforsamlingen. På OBOS' generalforsamling møter medlemmene med delegat valgt av borettslagets generalforsamling. Orebakkens delegert og varadelegert til OBOS' generalforsamling fremgår av oversikten over personer og utvalg i kapittel 1.

## **Kapittel 2 Bomiljø (skilleark)**

## Dagligstuen

Dagligstuen er et lokale som kan leies til arrangementer av ulike slag. I Dagligstuen er det kjøkken med komfyr, kjøleskap, fryser og servise til ca. 25 personer til full middag. Dagligstuen ligger til høyre for inngangen til Landingsveien 84 i 1 etasje.

Bestilling av lokalet skjer ved henvendelse til vaktmester eller styret. Her får man også utlevert nøkkel. Etter bruk skal nøkkelen legges i styrets postkasse på kortsiden av blokken ved Landingsveien 78. For bruk av lokalet påløper det en leie som fastsettes av styret. Faktura for betaling av leie utleveres ved henting av nøkkel.

Følgende regler gjelder for leie av Dagligstuen:

- Det er ikke tillatt med høy musikk eller lignende, heller ikke utenfor lokalet

- Det skal være stille fra kl. 23:00

- Gulv, benker, bord og toalett skal vaskes etter bruk

- Bord og stoler skal settes på plass

- Oppvaskmaskinen skal ikke forlates i gang

- Ferdig oppvask skal settes tilbake i skapene

- Kran til oppvaskmaskin på blandebatteriet skal stå ned etter bruk

- Varmeovner skal settes på 15 grader når lokalet forlates

- Kontakt til kaffetrakter skal tas ut av støpselet etter bruk

- Kjøleskap og fryser skal tømmes

- Persienner skal stenges

- Søppel skal tas med hjem

Blir noe ødelagt må det gis beskjed til styret. Ved skader som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet er leietaker erstatningspliktig. Ved mislighold av reglene over vil en miste adgangen til å benytte lokalet.

Forlat alltid Dagligstuen i den stand du selv ønsker å finne den.

Ha et hyggelig arrangement!

## Trimrom

Borettslagets eget trimrom ligger i underetasjen i Landingsveien 98. Inngangen er på kortsiden av blokken ved siden av kjellerdøren. Trimapparatene er av høy kvalitet og de benyttes blant annet av profesjonelle treningsentre. Det er lagt vekt på at apparater og utstyr skal kunne brukes av både nybegynnere og mer erfarne brukere. Lokalet har gummigulv beregnet for trimrom.

Trimrommet har blant annet følgende utstyr:

- Sykkel
- Stepmaskin
- Løpemølle
- Vektstang
- Curlstang
- Vektskiver
- Hantler
- Benk
- Ribbevegg
- Styrkeapparat med flere funksjoner

Nøkkel til trimrommet får en ved å henvende seg til styret eller vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter en årlig avgift per leilighet for bruk av trimrommet. Det betyr at det kun betales en avgift uavhengig av hvor mange i husstanden som benytter trimrommet. Avgiften betales forskuddsvis og refunderes ikke ved flytting eller lignende.

Følgende regler gjelder for bruk av trimrommet:

Utesko skal tas av utenfor trimrommet

Etter hver bruk av ett treningsapparat skal det rengjøres med en dusj av såpevann, samt tørkes av med medbrakt håndkle (dusjflasker skal stå ved vært apparat)

Hvis flere ønsker å bruke utstyret/apparatet skal hver økt begrenses til 10 minutter

Personlige eiendeler, slik som trimtøy, håndklær etc. skal ikke etterlates i lokalet

Barn og ungdom under 18 år har ikke anledning til å bruke trimrommet uten følge av foresatte

Det er ikke tillatt med høy musikk eller lignende, heller ikke utenfor lokalet

Det er ikke tillatt å bruke lokalets dusj

Lokalet skal forlates innen kl. 22:00

Lyset skal være av, vinduer skal lukkes og verandadør skal låses når lokalet ikke er i bruk

Blir noe ødelagt må det gis beskjed til styret. Ved skader som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet er leietaker erstatningspliktig. Ved mislighold av reglene over vil adgangen til å benytte lokalet bli inndratt uten kompensasjon. Den enkelte leietaker er selv ansvarlig for eventuelle personskader som måtte oppstå ved bruk av utstyret.

Forlat alltid trimrommet i den stand du selv ønsker å finne det.

Lykke til med treningen!

## Overnattingsrom for gjester

Borettslaget har et eget lokale som beboere kan innkvartere overnattingsgjester på. Det er to overnattingsrom og disse ligger i tilknytning til fellesrommet i underetasjen i Landingsveien 98. Inngangen er på kortsiden av blokken ved siden av kjellerdøren.

Det ene rommet har 4 sengeplasser og det andre rommet har 2 sengeplasser. Sengene har madrass, dyne og pute. Sengetøy medbringes av brukeren. Sengene er 75x200 cm og dynene er 140x200 cm.

Beboer kan bestille overnattingsrom ved henvendelse i kontortiden til styret eller vaktmester. Her får man også utlevert nøkler. Etter bruk skal nøklene legges i styrets postkasse på kortsiden av blokken i Landingsveien 78.

For bruk av lokalet påløper det en leie som fastsettes av styret. Det betales en fast leie for hvert rom per natt. Det betyr at det er samme leie uansett antall overnattingsgjester i det enkelte rom. Faktura for betaling av leie utleveres ved henting av nøkler. Beboer står som ansvarlig leietaker.

Overnattingsgjestene kan bruke lokalets bad, dusj og trimrom.

Beboer plikter å informere brukeren om følgende regler for bruk av overnattingsrommet:

Det er ikke tillatt med høy musikk eller lignende, heller ikke utenfor lokalet

Det skal være stille fra kl. 23:00

Det er ikke tillatt å tilberede mat i lokalets kjøkken

Det er ikke tillatt å bruke sengene uten sengetøy

Varmeovner settes på 15 grader når lokalet forlates

Søppel skal tas med hjem til beboer brukeren har besøkt

Utsjekking er senest kl. 14:00

Lyset skal være av, vinduer skal lukkes og dører skal låses når lokalet ikke er i bruk

Et rom kan ikke leies for mer enn 5 netter sammenhengende

Blir noe ødelagt må det gis beskjed til styret. Ved skader som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet er leietaker (beboer) erstatningspliktig. Ved mislighold av reglene over vil en miste adgangen til å benytte lokalet.

Forlat alltid rommet i den stand du selv ønsker å finne det.

## Kjøkkenhager

Mellom blokkene i Landingsveien 114 og 116 ligger et område som borettslaget leier av Oslo kommune. Området er seksjonert ut til kjøkkenhager som beboere kan leie ved å henvende seg til styret. Årlig leie fastsettes av styret. Ingen kan leie mer enn en kjøkkenhage hvis det er venteliste. Redskaper og lignende holdes av den enkelte leier alene eller i fellesskap med øvrige leietakere. Kjøkkenhagene har en felles redskapsbod for oppbevaring av utstyr.

## Bamsehagen barnehage

Bamsehagen barnehage er en privat barnehage som leier lokaler av borettslaget. Barnehagen har fin beliggenhet ut mot friområde i Landingsveien 110. Barn i borettslaget har prioritert plass i Bamsehagen barnehage.

Barnehagen kan tilby:

- Koselig barnehage med god atmosfære
- Hel- og halvdagsplasser for barn fra 3 til 6 år
- Åpningstid fra kl. 07:45 til 16:30
- Kun 17 barn og et godt miljø
- Egen skiløype og mange uteaktiviteter
- Stabilt personale

*Velkommen til oss!*

Bamsehagen barnehage kan kontaktes på telefon 22 14 82 62.

## **Kapittel 3    Nyttig informasjon (skilleark)**

## Brannsikkerhet

### Brannslukningsapparat

Alle leiligheter skal være utstyrt med minst ett pulverapparat for slukking av mindre branner. Anskaffelse av brannslukkingsapparat er borettslagets ansvar, mens vedlikehold er beboers ansvar. Som vedlikehold gjelder sikkerhetsjekk og kontroll av apparatene samt eventuell etterfylling av pulver. Parkeringshuset har tre brannslukningsapparater i hver etasje. Gjør deg kjent med hvor disse står.

Noen gode råd:

- Slukkeren skal være lett tilgjengelig og synlig
- Alle i husstanden skal kjenne til hvor den befinner seg
- Bruksanvisningen skal vende ut i rommet
- Sjekk slukkeren for synlige skader – finnes det, må man skifte slukker
- Indikatoren (pilen) skal være på det grønne feltet
- Sjekk at sikringsplinten er intakt og plombert
- Sjekk at ikke dato for kontroll/service er utgått (se etikett på slukker)
- Hvert kvartal skal pulverapparatet snues på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sekunder.
- Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst og flyktig

Apparatene skal kontrolleres av faginstans eller byttes minst hvert tiende år. Det ble sist utlevert nye brannslukningsapparat og røykvarslere til alle leilighetene våren 2001.

### Røykvarsler

Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler. Anskaffelse av røykvarsler er borettslagets ansvar. Det er den enkelte beboers ansvar å holde røykvarsleren vedlike. Test varsleren med røyk eller ild (stearinlys) slik at hele kretsen testes. Ved bare å trykke på testknappen testes kun batterikrets og lyd giver. Røykdetektoren i seg selv kan være defekt selv om røykvarsleren piper når testknappen trykkes inn.

En god huskeregel er å bytte batteri i røykvarsleren den 1. desember hvert år før julen og stearinlyssesongen tar til. De som trenger hjelp til å bytte batteri kan henvende seg til vaktmester.

### Rømningsveier

Husk at en viktig rømningsvei fra leilighetene er via balkongene. De tynne platefeltene mellom balkongene skal lett kunne forseres slik at man kan ta seg bortover balkongrekken i tilfelle brann. Man må derfor ikke fastmontere noe foran skilleplatene slik at passasjen blir hindret.

To-romsleilighetene i høyblokkene har montert utfellbar brannstige utenfor soveromsvinduet. Egen informasjonsbrosjyre om brannstigen er delt ut til disse leilighetene. Gjør deg kjent med hvordan stigen fungerer. Leilighetene fra 5 til 8 etasje har fått utdelt en sele som kan kobles til stigen for økt sikkerhet ved bruk. Ytterligere selger kan bestilles fra Modum brannstiger, telefon 67 54 99 00 eller [post@modum.as](mailto:post@modum.as). For ytterligere informasjon se [www.modum.as](http://www.modum.as).

## Noen tips for å forebygge brann

- Røyk aldri på sengen
- Gå aldri fra kjeler på komfyren
- Elektriske ovner må aldri tildekkes
- Skru av kaffetrakteren etter trakting
- Forlat aldri et rom med brennende lys
- Bruk aldri sterkere lyspærer enn anbefalt
- Ikke oppbevar brannfarlige væsker i boligen
- Rens lofiltre i vaske- og tørketrommel jevnlig
- Bruk ikke vifteovn og løse lamper på barnerom
- Svimerker på lampeskjerm, gardiner eller møbler er et faresignal
- Skru alltid av TV-en med av/på knappen før du legger deg eller forlater boligen
- Ikke la vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin stå på når du forlater boligen

## Hvis det brenner

- 1) Sørg for å varsle alle som oppholder seg i leiligheten. Sjekk at alle i leiligheten har kommet seg ut og i sikkerhet. Sørg for å varsle alle naboene i oppgangen og om nødvendig hjelp disse med å komme seg i sikkerhet.
- 2) Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse. Dette bør du også lære barna. Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det.
- 3) Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slukke. Hent slukkeapparatet, sett det ned på gulvet og gå ned på huk. Trekk ut sikringen. Ta tak i håndtaket med den ene hånden og slangen med den andre.
- 4) Gå ikke nærmere flammene enn kastelengden til apparatet (ca. 5 meter). Sitt på huk. Sikt mot bunnen av flammene. Trykk ned håndtaket for å starte slukkingen. La pulveret kvele brannen ved å spre pulveret ut over det som brenner. Etterslokk gjerne med vann.
- 5) Viktig: Bruk aldri vann mot branner i frityr eller olje. Det vil gi en eksplosjonsartet brannutvikling. Prøv å kvele brannen med et lokk.
- 6) Utsett ikke deg selv for fare. Husk at røyken er giftig. Hvis du har mulighet, lukk alle vinduer og dører før du forlater leiligheten.
- 7) Ta imot og orienter brannvesenet når de kommer. Si i fra dersom noen ikke har klart å kommet seg ut av leiligheten/blokken.

## Strøm

### Felles måling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om felles måling og felles innkjøp av strøm. Dette bidrar til reduserte strømkostnader både for den enkelte andelseier og for borettslagets fellesarealer. Ordningen innebærer at andelseier ikke selv kan velge kraftleverandør. Det er det borettslaget ved styret som gjør. Strømforbruket til den enkelte boenhet blir målt individuelt, slik at man bare betaler for eget forbruk. Strømforbruket leses av automatisk. Med fellesmåling blir nettleien og kraftforbruket samlet på én faktura. Kundeservice besørges av kraftleverandøren.

Ved salg av leiligheten eller fremleie må et eierskifteskjema fylles ut og sendes til kraftleverandøren som borettslaget benytter. Kontakt styret for informasjon om hvilken kraftleverandør borettslaget benytter eller se på [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no) der eierskifteskjema også kan skrives ut.

Ved salg av leiligheten bør salgsprospektet gi informasjon om at borettslaget har felles innkjøp av strøm. Siden dette også reduserer strømkostnadene vil det være god reklame for salget.

Det er mulig å følge eget strømforbruk på Internett via et personlig passord. Informasjon om hvordan man skaffer seg brukernavn og passord finnes på [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no).

### Noen tips for å spare strøm

Hold innnetemperaturen på 19-22°C. For hver grad innnetemperaturen senkes, spares om lag 5 % av kostnaden til oppvarming samtidig som innemiljøet bedres.

Rom som ikke brukes daglig kan ha en lavere temperatur (15°C eller kjøligere).

Luft kort og effektivt istedenfor å la vinduet stå på gløtt. Da unngås nedkjøling av gulv, vegger og tak.

Monter termostat for styring av romoppvarmingen og tidsur for nattsinking av temperaturen. Ovner med dag- og nattsinking kan redusere strømforbruket til oppvarming med opptil 30 %.

Bruk sparedusj. Dette halverer ofte varmtvannsforbruket til dusjing.

Slå av lys og varme i rom som ikke er i bruk.

Bruk sparepærer i kalde rom og utendørs.

Fyll vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før de brukes.

Skru alltid TV, video, PC, skjerm osv. helt av med hovedbryteren når de ikke benyttes.

Ta hensyn til energiforbruket når du skal kjøpe nye husholdningsapparater (kjøleskap, fryser etc.). Energimerket viser hvor mye strøm de enkelte apparatene bruker. Det gir deg mulighet til å velge utstyr med lavt energiforbruk.

## Forsikring

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jamfør husleiekontraktens definisjon. Forsikringen dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Den enkelte andelseier bør i tillegg ha egen hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre. Mangel på innboforsikring vil kunne medføre store økonomiske konsekvenser for den enkelte ved for eksempel brann.

### Hvis skade i leiligheten oppstår

Hvis det oppstår skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Meld fra om skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, telefaks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Styret skal også varsles.

Hvis flere leiligheter er berørt, opplys dette og hvordan berørte andelseiere kan kontaktes. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet. Alle typer av skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har en egenandel.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom borettslaget vedtar dette.

### Hvordan unngå vannskader?

De aller fleste forsikringsskadene i borettslaget skyldes vannskader. Dette har bidratt til at forsikringspremien til vårt og andre borettslaget har skutt i været de siste årene. Det er flere forhåndsregler en kan ta for å unngå vannskader. Oversikten under er fritt satt opp etter råd fra Byggforsk, [www.byggforsk.no](http://www.byggforsk.no).

Vaske- og oppvaskmaskiner som monteres på kjøkken eller i andre rom *uten* sluk, bør sikres ved å montere automatiske avstengningsventiler og vanntett gulvbelegg.

Det skal alltid monteres en manuell avstengningsventil, slik at vanntilførselen kan stenges av når maskinen ikke brukes. Avstengningsventilen bør være på blandebatteriet.

Avløpsslanger må klemmes godt slik at de ikke løsner. Slangen skal ikke henge over en avløpskum, men ledes ned i eget avløpsrør eller monteres direkte på avløpsrør.

Ikke la vaske- og oppvaskmaskiner eller tørketromler gå når du ikke er tilstede eller når du sover. Det kan lett oppstå så vel brann som vannskader ved bruk av maskinene.

Sørg for å rense vannlåser og sluk minst en gang i året.

Skift ut vannslanger som er eldre enn 10 år. Vær oppmerksom på at avløpsslangene også kan ha lekkasjer. Det beste er å bruke en dobbel sikkerhetsslange med avstegning.

Sørg for at alle i husstanden vet hvor hovedstoppekranen er og hvordan den brukes.

Steng alltid stoppekranen ved fravær.

Styret i Orebakken borettslag har vedtatt at alle som skal rehabilitere baderommet pålegges å legge nytt sluk og membran. I tillegg skal rørlegger vurdere om det også er nødvendig å skifte røret fra sluk til vertikalt avløpsrør. For disse arbeidene gis det en

økonomisk kompensasjon fra borettslaget. Krav til utførelsen og betingelser for økonomisk bidrag fra borettslaget følger på neste side.

## Rehabilitering av baderomsgulv

Vilkår for økonomisk bidrag fra borettslaget

Revidert februar 2004

Styret har vedtatt at alle som skal rehabilitere baderommet pålegges å legge nytt sluk og membran. I tillegg skal rørlegger vurdere om det også er nødvendig å skifte røret fra sluk til vertikalt avløpsrør. Dette for å unngå eventuelle fremtidige lekkasjer via gulvet, noe som er et tilbakevendende problem i borettslaget. I de tilfellene der det er påvist fuktgjennomslag i taket i leiligheten under, skal andelseier gis skriftlig pålegg om å foreta nevnte arbeider uten ugrunnet opphold.

I samråd med OBOS Prosjekt AS, har styret vedtatt følgende reviderte krav til utførelsen og betingelser for økonomisk bidrag fra borettslaget:

- 1) Det skal legges nytt sluk med klemring (for tetting mot membran) i gulvet.
- 2) Innstøpt rør i gulvet fra sluket til vertikalt avløpsrør skal skiftes om nødvendig. Dette skal bedømmes av rørlegger i samråd med styret på grunnlag av påvist rørtype og rørtilstand. Rørtypen som skal være lagt ifølge byggebeskrivelsen, trenger utskifting, men det er også funnet lagt en annen rørtype av bedre kvalitet, som ikke trenger utskifting nå.
- 3) Det skal legges ny membran i gulvet.

Som kompensasjon for borettslagets vedlikeholdsansvar for innstøpt rør og sluk gis et økonomisk bidrag på 12.000 kr fra borettslaget i de tilfeller der også røret (jf. pkt. 2) må skiftes. Uten skifte av rør er bidraget 5.000 kr.

Betingelsen for utbetaling av bidraget er at det fremlegges:

- a) Skriftlig dokumentasjon på at ovennevnte arbeider er utført og garantert i henhold til byggebransjens våtromsnorm.
- b) Dokumentasjon på at utførende rørlegger har godkjenning fra Fagrådet for våtrom (FFV).
- c) Fremvisning av original kvittering for betalte arbeider.

Liste over FFV-godkjente håndverkere finnes på [www.ffv.no](http://www.ffv.no). Kopi av listen kan også fås ved henvendelse til styret. Det presiseres at det er den utførende rørlegger, ikke bedriften som sådan, som skal ha nevnte godkjenning. Bidraget fra borettslaget blir utbetalt direkte til andelseier – ikke til håndverker – etter at arbeidene er utført.

Andelseier sørger selv for innhenting av pristilbud, valg av FFV-godkjent håndverker og bestilling. Arbeidene skal byggemeldes. Håndverkeren vil normalt kunne ta seg av dette.

Uthugging av sluk kan føre til gjennomslag i tak mot leiligheten under og nedfall av betongklumper. Det er derfor viktig at naboen under blir varslet før huggingen begynner.

I betongdekket er det også innstøpt rør med elektroinstallasjon for underliggende leilighet. Bygningstegningene viser ikke nøyaktig hvor rørene går, og plasseringen kan variere fra leilighet til leilighet. For ikke å risikere skader på den elektriske ledningen må det vises aktsomhet under pigging av betonggulv. Borettslaget er uten ansvar for slike skade. En elektriker vil på forhånd kunne påvise hvor i gulvet den elektriske ledningen ligger.

## Ventilasjon

### Ventilasjon i leilighet

Ventilasjonsanlegget skal bidra til at luften i leiligheten skiftes ut slik at innemiljøet blir godt. Alle vinduene har spalteventiler øverst som trekker luft inn i leiligheten. Avtrekket skjer gjennom ventilene på kjøkken, bad, wc og bod. Fra disse ventilene går det kanaler opp til taket, der det er tilknyttet en elektrisk avtrekksvifte. Denne viften går bestandig og sørger for at det alltid er et lite undertrykk tilstede i leiligheten. For at systemet skal fungere er det enkelte forutsetninger som må være tilstede:

- 1) Avtrekksventilene på kjøkken, bad, wc og bod må ikke skrues helt igjen
- 2) Det må alltid være tilstrekkelig antall åpne spalteventiler i vinduene
- 3) Det må alltid være luftespalte over eller under dører til kjøkken, bad og wc, slik at luft fra oppholdsrom kan nå frem til avtrekksventilene

Hvis du har mistanke om at avtrekksviften på taket er defekt, ta kontakt med vaktmester.

Montering av egen avtrekksvifte, for eksempel over komfyren eller på badet, som er koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller med utblåsing gjennom vegg til friluft, er ikke tillatt da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos og lignende til naboen.

Nye avtrekksventiler kan kjøpes av borettslaget.

### Ventilasjon i kjeller

For å unngå høy fuktighet og muggproblemer i kjellerbodene er det viktig at alle luftelukene i kjellerne står helt åpne i sommerhalvåret. Det er også viktig at den naturlige fuktigheten i grunnen kan slippe ut. Det anbefales derfor at hyller og lignende i kjellerboden står ca. 5 cm fra yttervegg og at gjenstander som dekker en større flate på gulvet settes på plankebiter, klosser eller lignende.

## Balkonger og terrasser

Vedlikehold av innvendige vertikale og horisontale flater på balkong/terrasse samt balkongrekkverk er beboers ansvar (jamfør husleiekontrakten § 5 Leierens vedlikeholdsplikt). Maling til balkongvegger, balkonggulv og beis for balkongrekkverk kan kjøpes av borettslaget. Manglende vedlikehold vil føre til betongskader og vanngjennomtrengning i balkonggulvet med avflassing av maling i taket på balkongen under.

Dreneringen på balkongene er gjennom en spalte mellom balkongfronten og balkonggulvet. For å hindre tilstopping og stående vann på balkongen må en derfor med jevne mellomrom rense denne spalten. Tepper, gulvfliser eller annet dekke må ikke legges slik at spalten tettes eller at rensing av spalten blir vanskeliggjort.

Utenfor terrasse på stuesiden i underetasjene og i Landingsveien 110-114 og 56-78 kan beboer sette opp et enhetlig stakittgjerde med inntil 3,5 meter avstand fra ytterkant av den ytre balkongsøylen. Gjerdets høyde skal ikke overstige 1 meter og det skal beises mørkt brunt. Beis kan kjøpes av borettslaget.

### **Balkongene som rømningsveier**

En viktig rømningsvei fra leilighetene er via balkongene. De tynne platefeltene mellom balkongene skal lett kunne forseres slik at man kan ta seg bortover balkongrekken i tilfelle brann. Man må derfor ikke fastmontere noe foran skilleplatene slik at passasjen blir hindret.

Husordensreglenes § 3 sier dette om balkonger/forhager:

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 21:00 alle hverdager. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan). Forhager på bakkeplan skal holdes i en slik orden at den ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet utenfor hagen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Skilleveggene mellom balkongene må ikke blokkeres da disse fungerer som rømningsvei ved brann.

## Kjøp, forkjøpsrett, fremleie og salg

### Kjøp av leilighet

Kjøp av leilighet i borettslaget krever at man er medlem av OBOS eller melder seg inn før kontrakt undertegnes. Alle som ønsker å kjøpe leilighet i borettslaget skal formelt godkjennes av styret.

### Forkjøpsrett

Medlemmer i OBOS har forkjøpsrett til kjøp av leilighet i borettslaget. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst OBOS medlemskap tilslaget. Eksisterende eier i Orebakken borettslag har imidlertid forkjøpsrett fremfor øvrige OBOS-medlemmer. Egne regler gjelder, se under.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i OBOS' fellesannonser. Kontakt OBOS for å få oppgitt meldefristen for den boligen du er interessert i. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Forkjøpsretten gjelder ikke ved bytte av bolig, og heller ikke når en borettslagsbolig overføres til ektefelle, samboer, foreldre, søsken, barn eller barnebarn.

Når selger har akseptert et bud er avtale inngått. OBOS vil så kontakte den med lengst ansiennitet for å høre om vedkommende ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Dersom den forkjøpsberettigede ønsker å benytte sin forkjøpsrett er det han som får boligen. Det er for sent for andre å by høyere ettersom prisen allerede er fastsatt.

Vær oppmerksom på at dersom du benytter forkjøpsretten, og bor i en OBOS tilknyttet bolig fra før, er du forpliktet til å selge denne. Den kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc.

Gjør du bruk av forkjøpsretten trer du inn i en allerede inngått avtale, og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert.

Skal du benytte forkjøpsretten må du ha finansieringen klar. Denne må kunne dokumenteres gjennom bank, forsikring eller lignende finansieringskilder.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten blir botiden avgjørende, se under.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Blir boligen solgt gjennom OBOS har de medlemmer som har overholdt meldefristen forkjøpsrett. De forkjøpsberettigede vil få tilbud om å tre inn i det bud som selger aksepterer i den rekkefølge de har forkjøpsrett.

For å være helt sikker på at du får benytte forkjøpsretten din, anbefales det at du legger inn en melding om forkjøp på den boligen du er interessert i. Da har du krav på bli holdt orientert når det høyeste budet blir akseptert, slik at du kan vurdere om du vil bruke forkjøpsretten.

## **Forkjøpsrett i Orebakken borettslag**

Eksisterende eiere i Orebakken borettslaget har forkjøpsrett til annen leilighet i borettslaget fremfor øvrige OBOS-medlemmer. Reglene og rådene som er nevnt over gjelder tilsvarende ved intern forkjøpsrett. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten blir botiden avgjørende. Botiden regnes fra kontraktsinngåelse.

## **Fremleie**

Fremleie kan bare gis for ett år av gangen og normalt ikke utover tre år. Søknadsskjema for fremleie fås ved henvendelse til OBOS. Søknaden skal sendes direkte til OBOS. Det er styret som godkjenner eller avslår søknaden. Hvis søknaden godkjennes vil OBOS avkreve søkeren et gebyr. Fremleie må ikke gjennomføres før søknaden er godkjent.

## **Salg av leilighet**

Salg av leilighet kan besørges av den enkelte, gjennom megler eller via OBOS. Under alle omstendigheter skal salget meldes til OBOS slik at eksisterende eiere i borettslaget og andre OBOS-medlemmer har anledning til å benytte forkjøpsretten med grunnlag i ansiennitet. Styret har vedtatt at det ikke er tillatt å klistre visningsplakater på inngangspartiene. Alle meglere har fått informasjon om dette.

Ved salg av leiligheten skal følgende følge med boligen om annet ikke er avtalt:

Vegg-til-vegg-tepper uansett festemåte

Panelovner uansett festemåte

Badekar, dusjkabinett, speil og annen baderomsinnredning

Markiser og persiener

Garderobeskap, matskap, kosteskap, gryteskap, selv om disse er løse, men er en del av den totale innredning

Alle typer ventilatorer

Kupler, lysstoffarmatur, utelys og annen fast belysning på bad, wc, kjøkken, entré, bod og kjeller

Brannslukningsapparat, røykvarsler og alarmanlegg

Orebakkenpermen

## **Bostøtte**

Bostøtte er en statlig støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Bostøtte kan du søke om dersom din husstand har svak økonomi og du trenger hjelp til å dekke boliggiftene dine. For å få bostøtte må en person i husstanden være støtteberettiget.

Støtteberettiget person er:

Barn under 18 år eller person over 65 år

Person med visse typer trygder eller pensjoner fra det offentlige

Person som har sosial stønad som eneste inntekt, med en varighet på minst ett år

For mer informasjon og søknadsskjema kontakt Boligkontoret i Vestre Aker Bydel, Slemdalsveien 70, telefon 23 47 60 00. Styret vil være behjelpelig med bekreftelse av husleiens størrelse og eventuelt innskudd for leiligheten.

## **Kapittel 4 TV, radio og internett (skilleark)**

## TV, radio og internett

### Sameiet Hovseter Kabelnett

Borettslagets felles kabelanlegg er tilsluttet Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK). Sameiet eies av borettslagene Orebakken, Jarbakken, Setra, Kollektivet og Hamborg. Sameiets felles kabelanlegg ble oppgradert i 2002. SHK har egen TV kanal – kanal E53 – og egne internettsider – [www.shkn.no](http://www.shkn.no). Spørsmål til SHK kan rettes på e-post til [epost@shkn.no](mailto:epost@shkn.no).

Beboere må ikke på egenhånd gjøre inngrep i kabelanlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabelanlegget.

### Informasjonskanal for Orebakken

Borettslaget har en egen informasjonskanal som distribueres på kabelanlegget. Her legges det ut informasjon som i stor grad vil være den samme som i Informasjonsbrevene og på [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no). Informasjonskanalen finnes på kanal E61.

### Canal Digital

Canal Digital er signalleverandør til fellesanlegget. Ved problemer med anlegget, skal Canal Digital kontaktes direkte. Vær oppmerksom på at en selv må betale dersom firmaet tilkalles og feilen ligger i egen TV eller tilslutningskabel. Ligger feilen i veggstøpsel eller i kabel i veggen er borettslaget ansvarlig for utbedring av skaden uten kostnad for beboer. Sjekk derfor alltid med naboen om de har samme feil før Canal Digital kontaktes.

#### Hvordan få kontakt med Canal Digital?

Postadresse	Canal Digital, Postboks 167 Sentrum, 3701 Skien
Kundeservice	06090
- Internett	<a href="mailto:internett@canaldigital.no">internett@canaldigital.no</a>
- Kabel-TV	<a href="mailto:kabel-tv@canaldigital.no">kabel-tv@canaldigital.no</a>
- Digital-TV	<a href="mailto:digital-tv@canaldigital.no">digital-tv@canaldigital.no</a>
Åpningstid	Mandag til fredag 08:00-23:00, lørdag 10:00-18:00
Internettside	<a href="http://www.canaldigital.no">www.canaldigital.no</a>

### Digital-TV

Digital-TV er Canal Digital's tilbud til kunder som ønsker et tjeneste- og kanaltilbud utover det som tilbys i Grunnpakken. Digital TV gir bedre lyd og bilde, samt mulighet for en rekke interaktive tjenester. For å abonnere på tilleggskanaler eller tjenester i det digitale tilbudet trenger man en digital dekoder. Digital dekoder og digital-TV bestilles av den enkelte beboer direkte fra Canal Digital.

### Internett via TV-kabelen

Sameiets kabelnett kan benyttes til oppkobling til Internett med høy hastighet (bredbånd). Bredbånd gir tilgang til Internett til en fast pris per måned. Det løper ingen tellerskritt og en er alltid tilkoblet til Internett når datamaskinen er på. Internett via TV-kabelen bestilles av den enkelte beboer direkte fra Canal Digital.

## Kanaler i Grunnpakken

Kanalene i Grunnpakken bestemmes gjennom kanalvalg som avholdes om lag hvert annet år. Kanalvalgene gjennomføres av Canal Digital. Kanalene i Grunnpakken betales gjennom husleien.

Per 10. januar 2003 er følgende kanaler med i Grunnpakken:

TV kanal	Kanalplass på din TV
NRK 1	K09
NRK 2	K08
TV 2	K10
TV 3	S15
TV Norge	K05
Svensk TV 1	K07
Svensk TV 2	K11
TV 4 Svensk	S16
BBC Prime	S17
MTV	S13
Eurosport	S18
CNN International	S20
Fox Kids/Hallmark	S14
Animal Planet	S09
Discovery Channel	S08
National Geographic	S11
Informasjonskanal	S10
Visningskanal og TV 2 Xtra	S07

## Frie TV kanaler

Parallelt med signalene fra Canal Digital har SHK montert antenner lokalt for å motta enkelte frie kanaler uavhengig av signalleverandør. Det anbefales å ha TV innstilt på kanalene levert fra SHK. Billedkvaliteten er bedre enn det som leveres fra signalleverandør. Sendingene på kanalene som tas ned av SHK (se tabell under) vil normalt fungere selv om signalene fra Canal Digital svikter eller tilførselskabel blir ødelagt. Disse kanalene kan dermed brukes til å finne ut om det er en intern feil i fellesanlegget eller feil på leveransen fra signalleverandør.

TV kanal	Kanalplass på din TV
NRK 1	E44
NRK 2	E45
TV 2	E47
TV Norge	E48
Follo	E49
Deutsche Welle	E50
Testkanal	E51
Testkanal	E52
SHK Infokanal	E53
Orebakken Infokanal	E61

På testkanalene vil tilbudet variere. SHK bruker disse kanalplassene til å prøve ut tilbudet fra ulike TV-kanaler.

## Radiokanaler

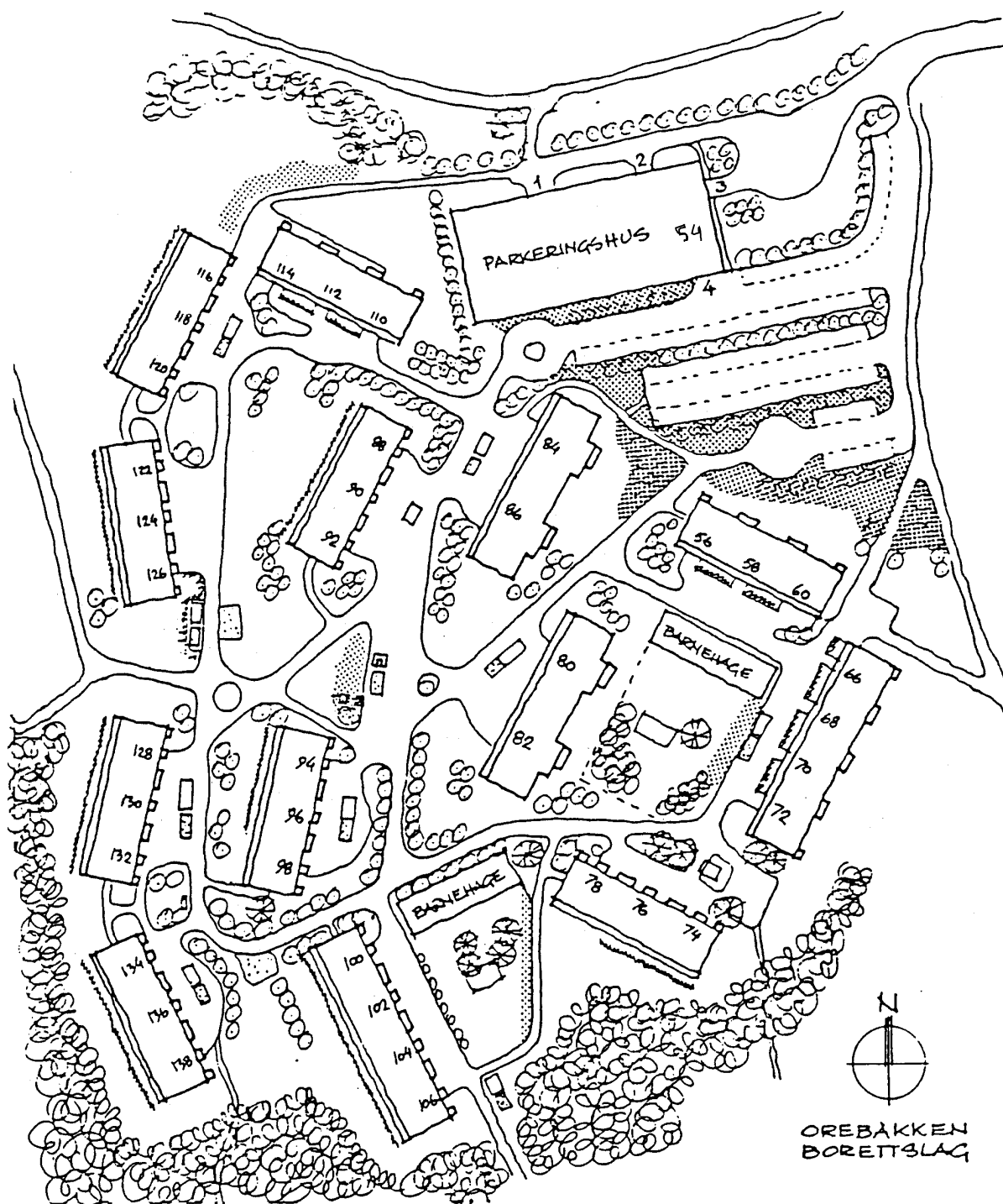
For å få inn radiokanalene under gjennom fellesanlegget må man koble en radio til antenneuttaket.

<b>Radiokanal</b>	<b>Frekvens i FM-båndet MHz</b>	<b>Frekvens i fellesanlegget MHz</b>
NRK P1	88,7	88,0
NRK P2	100,0	89,4
NRK Petre	93,5	95,5
NRK Alltid nyheter	93,0	89,9
NRK Klassisk	91,9	98,5
P4	98,3	90,9
Kanal 24	103,9	104,5
Oslo Nærradio 1	99,3	97,5
Oslo Nærradio 2	101,1	90,4
Oslo Nærradio 3	102,0	94,5
Oslo Nærradio 4	105,8	94,0
Oslo Nærradio 5	106,8	91,5
Oslo Nærradio 6	107,7	92,0
Svensk P1	90,9	92,6
Svensk P2	94,5	95,0
Svensk P3	98,5	103,0
Svensk P4	101,8	105,0
Radio RTL		96,0
MTV TV		97,0
Radio Lux, Follo	99,0	105,5
Creative Radio, Follo	103,4	101,5
Nærradio	100,6	104,0
Eurosport TV på radio		103,6

## **Kapittel 5 Borettslaget (skilleark)**

## Informasjon om borettslaget

Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo med gateadresser Landingsveien 54-138. Første innflytting var i 1974. Borettslaget består av 13 blokker og ett parkeringshus. Det er 11 lavblokker og 2 høyblokker med i alt 429 leiligheter. I tillegg er det tre utleielokaler, ett selskapslokale, ett lokale med trimrom og overnattingsrom for gjester og to lokaler for vaktmester og styret. Eiendommen har gårdsnummer 31 og bruksnummer 315 og er på 34.916 m<sup>2</sup>. Tomten på 57,6 mål eies av borettslaget.



## Leilighetstyper i borettslaget

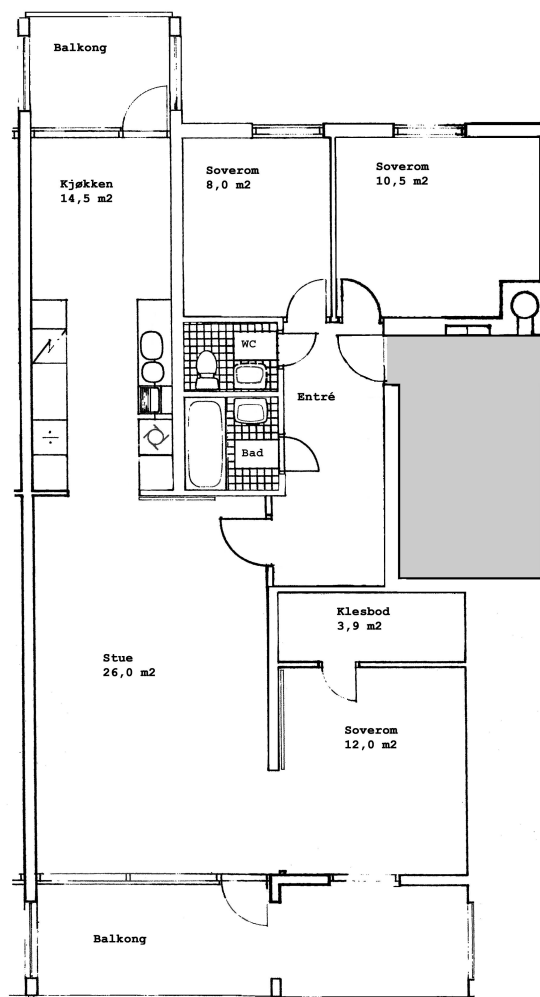
Borettslaget har i alt 9 leilighetstyper.

Type leilighet	Etasje	Landingsveien	Brutto m <sup>2</sup>	Antall leiligheter
4-roms, lavblokk	U	88-96, 100-106, 116-138	94,5	21
4-roms, lavblokk	1	56-72, 110-114	86,6	10
4-roms, lavblokk	2-4	56-78, 88-138	92,7	105
4-roms, høyblokk	1-8	80-86	88,4	64
3-roms, lavblokk	1	74-78, 88-138	81,5	50
3-roms, lavblokk	2-4	56-78, 88-138	84,3	105
3-roms, høyblokk	1-8	80-86	76,6	32
2-roms, lavblokk	1	56-72, 110-114	70,2	10
2-roms, høyblokk	1-8	80-86	57,3	32
				<b>429</b>

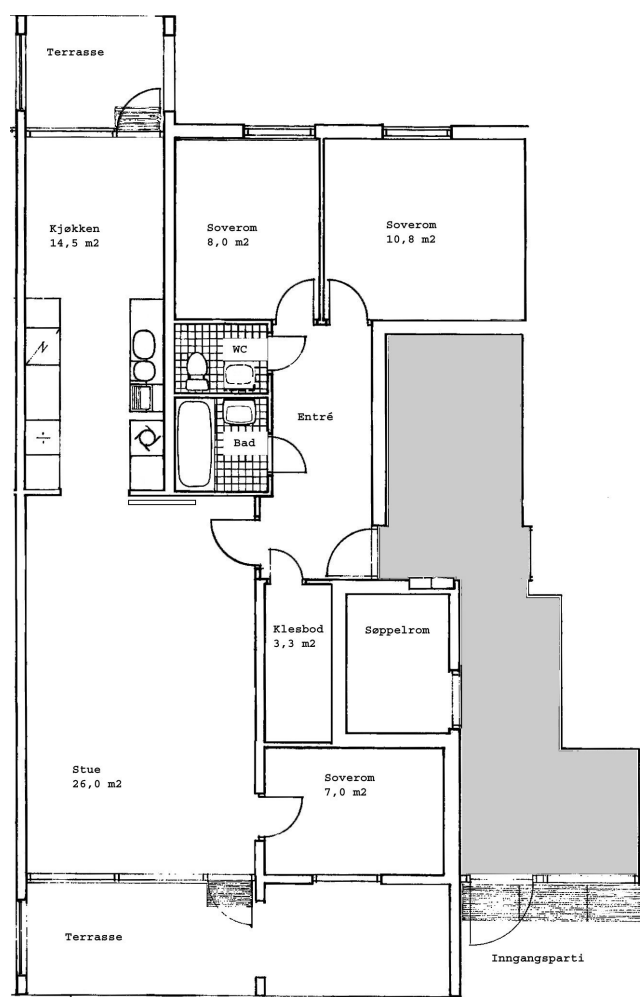
Målestokken i de påfølgende plantegningene er ikke like.

### Fire-roms leiligheter

Fire-roms leilighet på ca. 92,7 m<sup>2</sup> (105 stk)

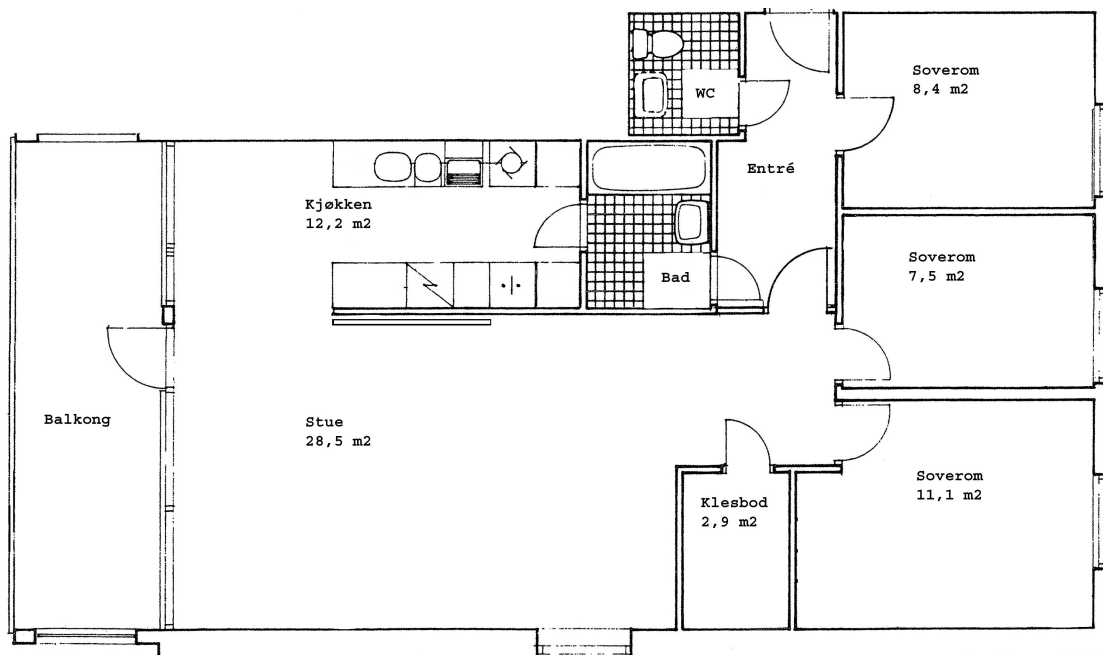


Fire-roms leilighet på ca. 86,6 m<sup>2</sup> (10 stk)

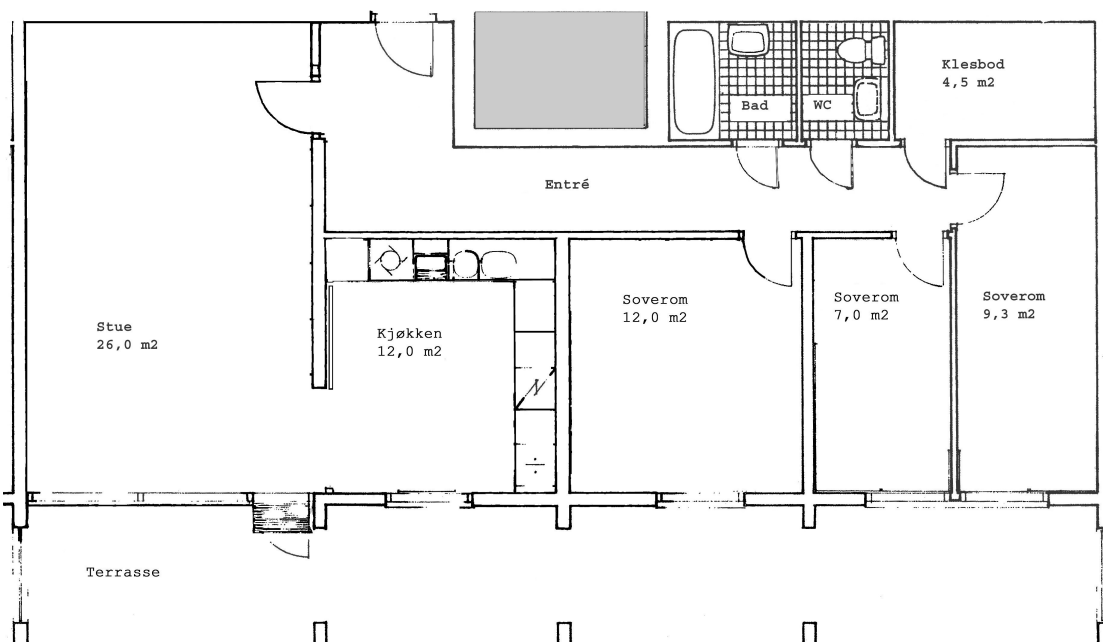


## Fire-roms leiligheter (forts.)

Fire-roms leilighet på ca. 88,4 m<sup>2</sup> (64 stk)

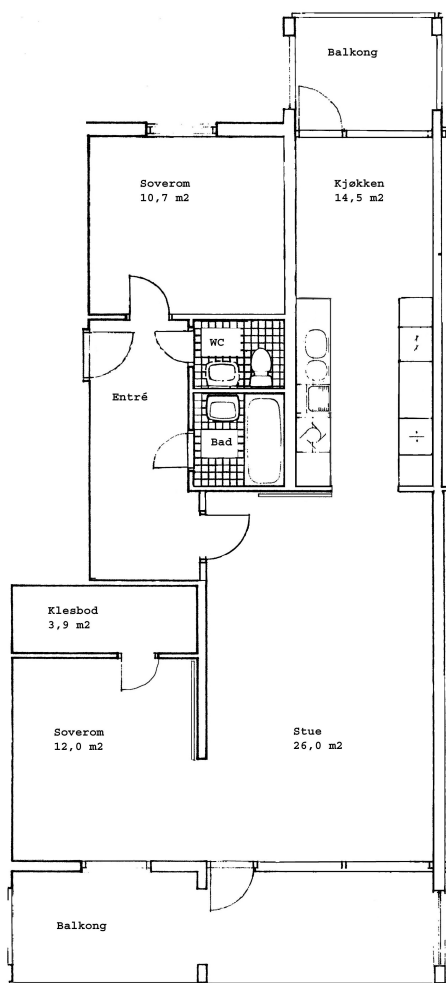


Fire-roms leilighet på ca. 94,5 m<sup>2</sup> (21 stk)

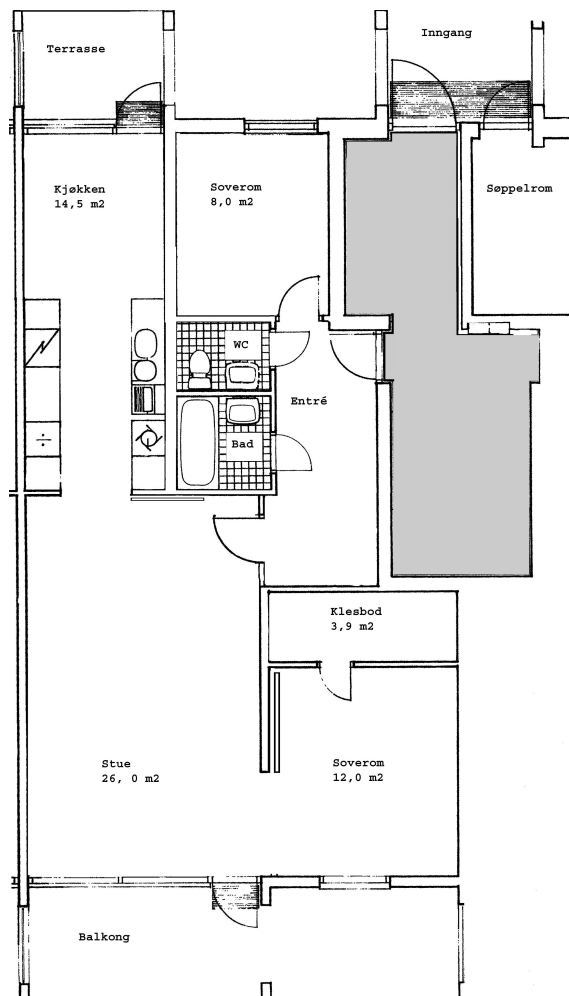


## Tre-roms leiligheter

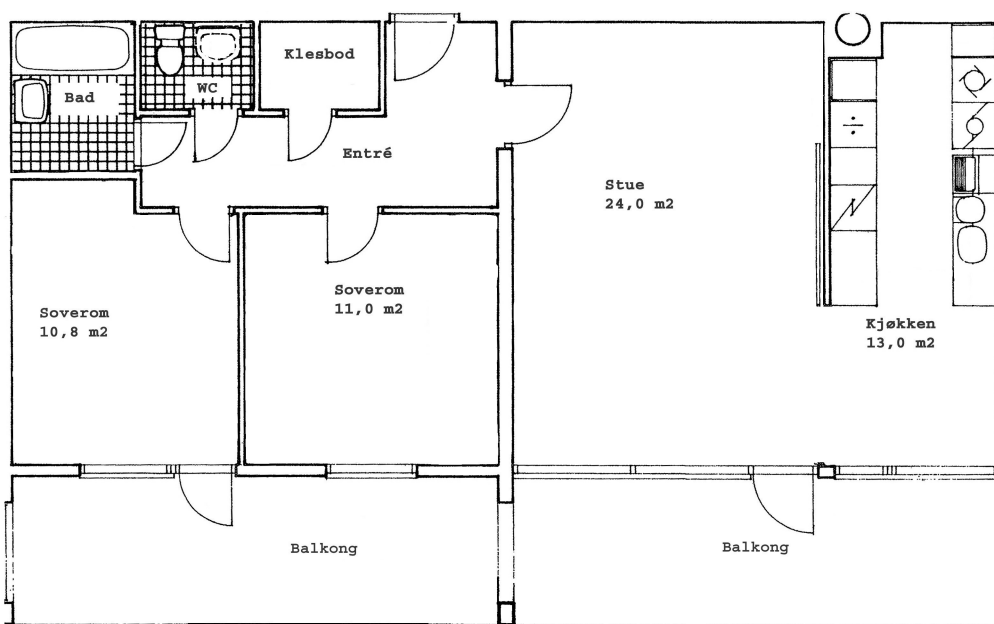
Tre-roms leilighet på ca. 84,3 m<sup>2</sup> (105 stk)



Tre-roms leilighet på ca. 81,5 m<sup>2</sup> (50 stk)

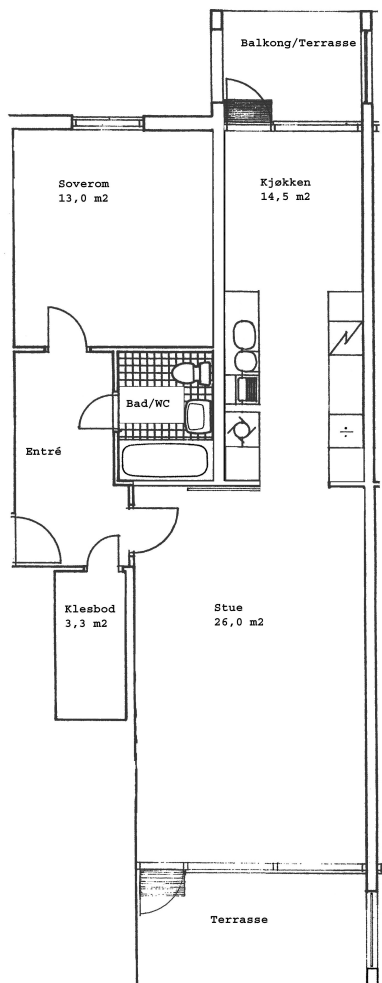


Tre-roms leilighet på ca. 76,6 m<sup>2</sup> (32 stk)

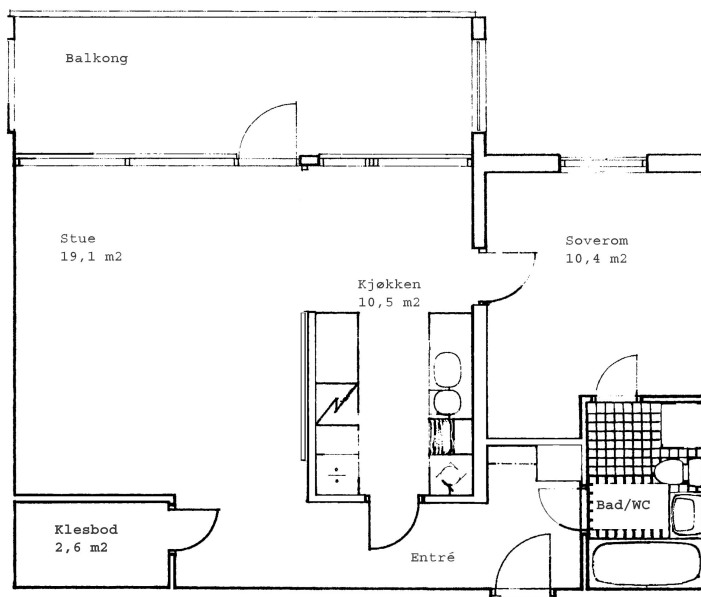


## To-roms leiligheter

To-roms leilighet på ca. 70,2 m<sup>2</sup> (10 stk)



To-roms leilighet på ca. 57,3 m<sup>2</sup> (32 stk)



## Teknisk informasjon om blokkene og leilighetene

Blokkene er ført opp med bærende vegger av betong. Ikke bærende yttervegger består delvis av bindingsverk av stålstendere, isolert med 10 cm elastisk mineralull, kledd innvendig med 13 mm gipsplater og utvendig med trepanel eller ½-stens tegl. Bærende yttervegger er isolert med 10 cm isolasjon og forblendet med ½-stens tegl. Skillevegger mellom leilighetene er av 18-20 cm betong. Innvendige lettvegger er utført som bindingsverksvegger med stendere av stål kledd med 13 mm gipsplater på begge sider. Samtlige vegger i leilighetene, unntatt kjøkken, bad og WC ble opprinnelig tapetsert. Vegger på kjøkken og WC ble malt. Vegger på bad ble kledd med glassfiberstrie som er malt. Himlinger ble tynnpusset og malt.

Lvn.	Ant. et.	Bebygd areal	Brutto gulv	4-r	3-r	2-r	Ant. leil.	Fundament
56-60	4	608,5	2425,0	12	9	3	24	Fjell/pilarer
66-72	4	809,0	3222,0	16	12	4	32	Fjell/pilarer
74-78	4	608,5	2419,0	9	15	-	24	Fjell/pilarer
80-82	8	732,0	5941,5	32	16	16	64	Fjell/pilarer
84-86	8	732,0	5941,5	32	16	16	64	Pilarer på fjell
88-92	4+U	609,0	2771,0	12	15	-	27	Sålefundament
94-98	4+U	609,0	2771,0	11	15	-	26	Fjell/pilarer
100-106	4+U	810,0	3863,0	16	20	-	36	Fjell/pilarer
110-114	4	609,0	2425,0	12	9	3	24	Fjell/pilarer
116-120	4+U	609,0	2771,0	12	15	-	27	Sålefundament
122-126	4+U	609,0	2771,0	12	15	-	27	Sålefundament
128-132	4+U	609,0	2771,0	12	15	-	27	Fjell/pilarer
134-138	4+U	609,0	2771,0	12	15	-	27	Fjell/pilarer
		<b>8.563,0</b>	<b>42.683,0</b>	<b>200</b>	<b>187</b>	<b>42</b>	<b>429</b>	

Etasjeskillere er av armert betong som ble sparklet og belagt med filtvinyl 700 g per m<sup>2</sup>. Gulv over kjeller og underetasje er utført med 4" tilfarer isolert med 2 cm sydde mineralsullmatter og 10 cm mineralull. På tilfarerne er spikret spon gulvplater som ble belagt med filtvinyl. Gulv i bad ble opprinnelig belagt med keramiske mosaikkfliser og uten membran. Gulv i leiligheter i underetasje er utført med 2-3 cm tørr sandavretting på avrettet betongplate. På sandavrettingen er utlagt plastfolie og 2 lag 30 k/m<sup>3</sup> skumplast/isopor 4 cm tykk. På skumplasten/isoporen ligger en 12,5 mm porøs trefiberplate. På trefiberplaten er pålimt 6,5 mm halvhard trefiberplate som er belagt med filtvinyl.

Blokkene har oppført tretak med tredobbel papptekking over det øverste støpte dekket. Det er fall til sluk med innvendig nedløp. Alle leiligheter har plass for vaskemaskin, og det ble montert tørkeskap i leilighetene. Alle leiligheter ble utstyrt med emaljert stål badekar med frontpanel.

Bad og WC er forsynt med servant. Alle leiligheter, unntatt 3-roms leiligheter i høyblokkene mot trapperom, har oppvaskbenk med 150 l varmtvannsbereder som også leverer varmtvann til bad og WC. Nevnte 3-roms leiligheter har separate varmtvannsberedere plassert i boden i leiligheten. Oppvaskbenken har her en 30 l varmtvannsbereder.

Kjøkken ble utstyrt med overskap, gryteskap, skuffseksjoner og arbeidsbenk. Entrédørene er konstruert for å gi god lydisolasjon mot trapperom. Det er elektrisk oppvarming med panelovner. Det er mekanisk ventilasjon med innregulerte ventiler. Det er to heiser i hver av høyblokkene. Parkeringshusets yttervegger er delvis av betong og plater. Dekkene er av armert betong. Disse dekkene ble påført ca 4 cm støpeasfalt i 1998.

## Parkeringshuset

Borettslaget har 429 leiligheter. Av disse har 412 leiligheter plass i parkeringshuset. I alt 15 leiligheter har ikke plass i parkeringshuset. Disse leilighetene har fortrinn til å leie plass på borettslagets utendørs utleieparkeringsplass. Borettslaget disponerer to plasser som benyttes til traktor og annen redskap. Det er ikke tillatt å selge eller bytte plass internt i parkeringshuset. Parkeringsplassen kan leies ut. Dette må organiseres av den enkelte eier.

Til hver biloppstillingsplass er det montert stikkontakt til bruk for motorvarmer. Anlegget er kun dimensjonert for motorvarmer på inntil 500 W. Kupevarmer må ikke tilkobles da det vil slå ut sikringene. Strømmen til stikkontaktene settes automatisk på ved temperatur under 1°C i parkeringshuset, og er da på i tiden:

Morgen	Formiddag	Ettermiddag
05:00-06:30	11:00-12:00	17:00-18:30
07:00-08:30		
09:00-10:00		

Parkeringshusets innkjøringsporter åpnes med nøkkel eller portåpner. Ekstra nøkkel og portåpner kan kjøpes av borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at porten kun står oppe i en begrenset periode (ca. 15 sekunder). Det betyr at bilen må kjøres inn og bryte en sensor om lag 40 cm innenfor selve porten før det har gått 15 sekunder. Hvis bilen stanser med fronten eller hekken innenfor porten - men utenfor sensoren - vil porten treffe bilen når den går igjen. Porten åpner seg igjen hvis den treffer bilen, men skade på bilen kan ikke utelukkes.

I hver etasje i parkeringshuset er det satt opp tre brannslukningsapparater. Gjør deg kjent med hvor disse står. I nederste parkeringsplan er det innredet forskriftsmessig tilfluktsrom med installasjoner og utstyr i følge forskrifter for private tilfluktsrom.

## Oversikt over plasser i parkeringshuset

Plasskoden angir etasje og koordinater – se parkeringsplan lenger bak.

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
1001	1Ah	1017	2Dr	1047	4Bø	1073	2Aw
1002	1Ad	1018	2Dn	1049	4Cr	1074	4Aæ
1003	1Bf	1019	2Dj	1051	4Ci	1075	2Be
1004	1Bb	1020	2Df	1053	4Bb	1076	2Bf
1005	1Cd	1021	1Cq	1054	4Bf	1077	2Bg
1006	1Dw	1023	1Cz	1055	4Bj	1078	2Bh
1007	1Ao	1025	1Bw	1056	-	1079	3Ab
1008	1Ak	1029	3De	1057	4Br	1080	3Bg
1009	1Bo	1031	3Dn	1058	4Bv	1081	3Bo
1010	1Bk	1033	3Dw	1059	4Aø	1082	3Bt
1011	1Cp	1035	4Dø	1061	4Aq	1083	3Cæ
1012	1Ck	1037	3At	1063	4Ah	1084	3Cq
1013	1Db	1039	3Ak	1067	2Ck	1085	3Ci
1014	1Df	1041	4Da	1069	2Cb	1086	3Cd
1015	2Dø	1043	4Dj	1071	2Ay		
1016	2Dx	1045	4Ds	1072	2Ax		

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
2001	1Ag	2023	1Cæ	2045	4Dt	2067	2Cj
2002	1Ac	2024	1Bs	2046	4Dx	2068	2Cf
2003	1Be	2025	1Bx	2047	4Cø	2069	4Bn
2004	1Ba	2026	1Bø	2048	4Cv	2070	1Dm
2005	1Cc	2027	1Au	2049	4Cq	2071	3Dj
2006	1Dx	2028	1Ay	2050	4Cm	2072	2At
2007	1An	2029	3Df	2051	4Ch	2073	2As
2008	1Aj	2030	-	2052	4Cd	2074	2Ar
2009	1Bn	2031	3Do	2053	4Bc	2075	2Bi
2010	1Bh	2032	3Ds	2054	4Bg	2076	2Bj
2011	1Cn	2033	3Dx	2055	4Bk	2077	2Bk
2012	1Ch	2034	3Dø	2056	4Bo	2078	2Bl
2013	1Dc	2035	3Aø	2057	4Bs	2079	3Ca
2014	1Dg	2036	3Ax	2058	4Bw	2080	3Bh
2015	2Dæ	2037	3As	2059	-	2081	3Bp
2016	2Dw	2038	3Ao	2060	4Au	2082	3Bu
2017	2Dq	2039	3Aj	2061	4Ap	2083	3Cx
2018	2Dm	2040	3Af	2062	4Al	2084	3Cp
2019	2Di	2041	4Db	2063	4Ag	2085	3Ch
2020	2De	2042	4Df	2064	4Ac	2086	3Cc
2021	1Cr	2043	4Dk	2065	2Cs		
2022	1Cv	2044	4Do	2066	2Co		

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
3001	1Af	3023	1Cø	3045	4Du	3067	2Ci
3002	1Ab	3024	1Bt	3046	4Dy	3068	2Ce
3003	1Bd	3025	1By	3047	4Cæ	3069	2Da
3004	1Cf	3026	1Ap	3048	4Cu	3070	1Dn
3005	1Cb	3027	1Av	3049	4Cp	3071	2Aq
3006	1Dy	3028	1Az	3050	4Cl	3072	2Ap
3007	1Am	3029	3Dg	3051	4Cg	3073	2Ao
3008	1Ai	3030	3Dk	3052	4Cc	3074	2An
3009	1Bm	3031	3Dp	3053	4Bd	3075	2Bm
3010	1Bg	3032	3Dt	3054	4Bh	3076	2Bn
3011	1Cm	3033	3Dy	3055	4Bl	3077	2Bo
3012	1Cg	3034	2Aø	3056	4Bp	3078	2Bp
3013	1Dd	3035	3Aæ	3057	4Bt	3079	3Ba
3014	1Dh	3036	3Aw	3058	4Bx	3080	3Bi
3015	2Dz	3037	3Ar	3059	4Ax	3081	3Bq
3016	2Dt	3038	3An	3060	4At	3082	3Bv
3017	2Dp	3039	3Ai	3061	4Ao	3083	3Cw
3018	2Dl	3040	3Ae	3062	4Ak	3084	3Co
3019	2Dh	3041	4Dc	3063	4Af	3085	3Cg
3020	2Dd	3042	4Dg	3064	4Ab	3086	3Cb
3021	1Cs	3043	4Dl	3065	2Cr		
3022	1Cw	3044	4Dp	3066	2Cn		

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
4001	1Ae	4023	1Bq	4045	4Dv	4067	2Ch
4002	1Aa	4024	1Bu	4046	4Dz	4068	2Cd
4003	1Bc	4025	1Bz	4047	4Cx	4069	2Db
4004	1Ce	4026	1As	4048	4Ct	4070	1Do
4005	1Ca	4027	1Aw	4049	4Co	4071	2Am
4006	1Dz	4028	1Aæ	4050	4Ck	4072	2Al
4007	1Al	4029	3Dh	4051	4Cf	4073	2Ak

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
4008	1Bp	4030	3DI	4052	4Cb	4074	2Aj
4009	1BI	4031	3Dq	4053	4Be	4075	2Bq
4010	1Co	4032	3Du	4054	4Bi	4076	2Br
4011	1CI	4033	3Dz	4055	4Bm	4077	2Bs
4012	1Da	4034	2Aæ	4056	4Bq	4078	2Bt
4013	1De	4035	3Az	4057	4Bu	4079	3Bb
4014	1Dk	4036	3Av	4058	4Bæ	4080	3Bj
4015	2Dy	4037	3Aq	4059	4Aw	4081	3Br
4016	2Ds	4038	3Am	4060	4As	4082	3Bw
4017	2Do	4039	3Ah	4061	4An	4083	3Cv
4018	2Dk	4040	3Ad	4062	4Aj	4084	3Cn
4019	2Dg	4041	4Dd	4063	4Ae	4085	3Cf
4020	2Dc	4042	4Dh	4064	4Aa	4086	-
4021	1Ct	4043	4Dm	4065	2Cq		
4022	1Cx	4044	4Dq	4066	2Cm		

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
5021	1Cu	5037	3Ap	5059	4Av	5075	2Bw
5022	1Cy	5038	3AI	5060	4Ar	5076	2Bx
5023	1Br	5039	3Ag	5061	4Am	5077	2By
5024	1Bv	5040	3Ac	5062	4Ai	5078	2Bz
5025	1Bæ	5041	4De	5063	4Ad	5079	3Bc
5026	1At	5042	4Di	5064	4Ba	5080	3Bk
5027	1Ax	5043	4Dn	5065	2Cp	5081	3Bs
5028	1Aø	5044	4Dr	5066	2CI	5082	3Bx
5029	3Di	5045	4Dw	5067	2Cg	5083	3Cu
5030	3Dm	5046	4Dæ	5068	2Cc	5084	3Cm
5031	3Dr	5047	4Cw	5069	1DI	5085	3Ce
5032	3Dv	5048	4Cs	5070	1Dp	5086	3Da
5033	3Dæ	5049	4Cn	5071	2Ai		
5034	2Az	5050	4Cj	5072	2Ah		
5035	3Ay	5051	4Ce	5073	2Ag		
5036	3Au	5052	4Ca	5074	2Af		

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
6071	2Ae	6075	2Bæ	6079	3Bd	6083	3Ct
6072	2Ad	6076	2Bø	6080	3BI	6084	3CI
6073	-	6077	-	6081	-	6085	-
6074	2Ac	6078	2Cø	6082	3Bæ	6086	3Db

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
7071	2Aa	7075	2Cæ	7079	3Be	7083	3Cs
7072	2Ab	7076	2Cz	7080	3Bm	7084	3Ck
7073	-	7077	-	7081	-	7085	-
7074	2Ba	7078	2Cy	7082	3Bø	7086	3Dc

Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass	Leil.	Plass
8071	2Bb	8075	2Cx	8079	3Bf	8083	3Cr
8072	2Bc	8076	2Cw	8080	3Bn	8084	3Cj
8073	-	8077	-	8081	-	8085	-
8074	2Bd	8078	2Ct	8082	3Cø	8086	3Dd



## Parkeringsplan - øverste plan (4. etasje)

	A	B	C	D
a	4064	5064	5052	1041
b	3064	1053	4052	2041
c	2064	<b>B</b> 2053	3052	3041
d	5063	3053	2052	4041
e	4063	4053	5051	5041
f	3063	1054	4051	2042
g	<b>N</b> 2063	2054	3051	3042
h	1063	3054	2051	4042
i	5062	4054	1051	5042
j	4062	1055	5050	1043
k	3062	2055	4050	2043
l	2062	3055	3050	3043
m	5061	4055	2050	4043
n	4061	2069	5049	5043
o	3061	2056	4049	2044
p	2061	3056	3049	3044
q	1061	4056	2049	4044
r	5060	1057	1049	5044
s	4060	2057	5048	1045
t	3060	3057	4048	2045
u	2060	4057	3048	3045
v	5059	1058	2048	4045
w	4059	2058	5047	5045
x	3059	3058	4047	2046
y	<b>P</b>			3046
z				4046
æ	1074	4058	3047	5046
ø	<b>N</b> 1059	1047	2047	1035

- B** Brannslukningsapparat
- P** Port (inn-/utkjøring)
- N** Nødutgang
- Betongsøyle
- Kjørebane

## Parkeringsplan – nest øverste plan (3. etasje)

	A	B	C	D
a	U	3079	2079	5086
b	1079	4079	3086	6086
c	5040	5079	2086	7086
d	4040	6079	1086	8086
e	N 3040	7079	5085	1029
f	2040	8079	4085	2029
g	5039	1080	3085	3029
h	4039	2080	2085	4029
i	3039	3080	1085	5029
j	2039	4080	8084	2071
k	1039	5080	7084	3030
l	5038	6080	6084	4030
m	4038	7080	5084	5030
n	3038	8080	4084	1031
o	2038	1081	3084	2031
p	5037	2081	2084	3031
q	4037	3081	1084	4031
r	3037	4081	8083	5031
s	2037	5081	7083	2032
t	1037	1082	6083	3032
u	5036	2082	5083	4032
v	4036	3082	4083	5032
w	3036	4082	3083	1033
x	2036	5082	2083	2033
y	5035			3033
z	4035			4033
æ	3035	6082	1083	5033
ø	2035	7082	8082	2034

- |                                |                                |   |
|--------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>B</b> Brannslukningsapparat | <b>P</b> Port (inn-/utkjøring) |  Betongsøyle |
| <b>N</b> Nødutgang             | <b>U</b> Dør (inn-/utgang)     |  Kjørebane   |

## Parkeringsplan – nest nederste plan (2. etasje)

	A	B	C	D
a	7071	7074 <b>N</b>	<b>U</b>	3069
b	7072	8071	1069	4069
c	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
d	6074	8072	5068	4020
e	6072	8074	4068	3020
f	6071	1075	3068	2020
g	5074	1076	2068	1020
h	5073	1077	5067	4019
i	5072	1078	4067	3019
j	5071	2075	3067	2019
k	4074	2076	2067	1019
l	4073	2077	1067	4018
m	4072	2078	5066	3018
n	4071	3075	4066	2018
o	3074	3076	3066	1018
p	3073	3077	2066	4017
q	3072 <b>B</b>	3078	5065	3017
r	3071	4075	4065	2017
s	2074	4076	3065	1017
t	2073	4077	2065	4016
u	2072	4078	8078	3016
v	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b> <b>P</b>
w	1073	4075	8076	2016
x	1072	5076	8075	1016
y	1071	5077	7078	4015
z	5034	5078	7076	3015
æ	4034	6075	7075	2015
ø	3034	6076	6078	1015

- B** Brannslukningsapparat
- P** Port (inn-/utkjøring)
- B** Betongsøyle
- N** Nødutgang
- U** Dør (inn-/utgang)
- K** Kjørebane

## Parkeringsplan – nederste plan (1. etasje)

	A	B	C	D
a	4002	2004	4005	<b>N</b> 4012
b	3002	1004	3005	1013
c	█	<b>B</b> █	█	█
d	2002	4003	2005	2013
e	1002	3003	1005	3013
f	█	█	█	█
g	4001	2003	4004	4013
h	3001	1003	3004	1014
i	█	█	█	█
j	2001	3010	3012	2014
k	1001	2010	2012	3014
l	█	█	█	█
m	3008	<b>P</b>		
n	2008	█	█	<b>B</b> █
o	█	1010	1012	4014
p	1008	4009	4011	5069
q	4007	█	█	█
r	█	3009	3011	2070
s	3007	2009	2011	3070
t	█	█	█	█
u	2007	1009	4010	4070
v	1007	4008	1011	5070
w	3026	█	█	█
x	█	4023	1021	█
y	█	5023	2021	█
z	4026	█	█	█
æ	5026	2024	3021	█
ø	█	3024	4021	█
	2027	█	█	█
	3027	4024	5021	█
	█	5024	2022	<b>B</b> █
	4027	█	█	█
	5027	1024	3022	1006
	█	2025	4022	2006
	2028	█	█	█
	3028	3025	5022	3006
	█	4025	1023	4006
	4028	█	█	█
	5028	5025	2023	█
		2026	3023	█

**B** Brannslukningsapparat

**P** Port (inn-/utkjøring)

█ Betongsøyle

**N** Nødutgang

█ Kjørebane

## Økonomisk oversikt 1998-2003

Tabellen under gir en oversikt over inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger i borettslaget. Oversikten er satt opp etter forskrift om årsoppgjør for borettslag. Forskriften for borettslag avviker fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg blant annet gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Borettslagets anleggsmidler avskrives ikke. Avdrag på lån blir utgiftsført. I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriften ikke deles på en slik måte at den er i balanse. Begrepet ”disponible midler” viser hva borettslaget per 31.12 kan overføre til neste års drift.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Inntekter</b>						
Leieinntekter	10 341 654	10 308 322	10 376 154	10 303 692	9 572 499	11 349 336
Renteinntekter	260 230	389 506	193 317	494 610	604 412	406 849
Salg anleggsmidler/leiligheter	-	40 000	59 000	2 916 080	40 000	-
Andre inntekter	108 023	69 415	95 764	120 216	293 926	270 388
<b>Sum inntekter</b>	<b>10 709 906</b>	<b>10 807 243</b>	<b>10 724 235</b>	<b>13 834 598</b>	<b>10 510 837</b>	<b>12 026 573</b>
<b>Utgifter</b>						
Medlemskontingent	64 050	64 050	75 430	64 800	65 100	85 825
Revisjonshonorar	10 075	10 552	7 476	9 475	9 645	9 848
Styrehonorar	197 500	220 000	235 000	280 000	294 998	310 000
Forretningsførerhonorar	225 400	225 400	156 800	156 800	156 800	166 208
Andre forvaltningstjenester	53 611	15 771	55 838	58 163	130 396	120 377
Personalutgifter	503 903	596 605	475 393	478 031	434 478	479 495
Drift og vedlikehold	4 117 550	4 340 953	3 638 074	5 614 868	4 339 628	6 008 733
Kjøp av anleggsmidler	406 301	849 498	103 013	6 816	148 800	130 000
Påkostninger/rehabilitering	-	2 840	-	-	-	-
Andre renteutgifter	34 809	4 365	1 768	2 037	12 173	2 026
Pantegjeldsrenter	1 826 078	1 557 555	1 510 158	1 743 416	1 685 902	1 225 309
Andre driftsutgifter	651 550	687 964	676 981	669 519	807 971	983 155
Forsikringer	260 867	286 208	337 285	391 394	637 879	625 158
Kommunale avgifter	904 340	875 424	870 726	805 417	826 058	877 584
Tap på fordringer	-	-	30 000	-	9 160	-
Energi	194 066	208 083	225 835	242 188	227 792	573 516
<b>Sum utgifter</b>	<b>9 450 100</b>	<b>9 945 268</b>	<b>8 399 777</b>	<b>10 522 924</b>	<b>9 786 780</b>	<b>11 597 234</b>
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger	1 259 806	861 975	2 324 458	3 311 673	724 057	429 339
Innskudd øremerkede konti	-790	-1 025	-1 056	-	-	-
Uttak øremerkede konti	-	-	-	17 560	-	-
Tilleggsbetaling, borettsinnskudd mv.	-	-	-	52 000	-	-
Økning langsiktige fordringer	-	-	-	-	220 634	-
Opptak av lån	-	46 183 188	-	-	-	-
Nedbetalt lån	-3 132 036	-47 722 628	-	-	-	-
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-1 873 019</b>	<b>-678 490</b>	<b>2 323 402</b>	<b>3 381 234</b>	<b>503 432</b>	<b>429 339</b>
Disponible midler per 1.1	4 447 472	2 574 453	1 895 962	4 219 364	7 600 597	8 104 020
Årets bevegelse	-1 873 019	-678 490	2 323 402	3 381 234	503 423	429 339
<b>Disponible midler per 31.12</b>	<b>2 574 453</b>	<b>1 895 963</b>	<b>4 219 364</b>	<b>7 600 598</b>	<b>8 104 020</b>	<b>8 533 359</b>

## Husleie

(pr. 01.11.2004)

Husleien skal dekke alle utgifter som borettslaget har. Dette inkluderer blant annet utgifter til renovasjon, strømforbruk i fellesarealer og i parkeringshus, vannavgift, trappevask, TV-signaler, forretningsfører (OBOS), revisor, forsikringer, heiser, honorarer, vaktmester, vedlikehold og oppussinger, renter og avdrag på lån med mer. Husleien betales månedvis med forfall den 1. i hver måned.

Størrelsen på husleien er fordelt på de enkelte leilighetstyper etter en nærmere bestemt fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkelen for den enkelte leilighet (kalt F1 i tabellen under) avhenger av antall rom i leiligheten, leilighetens størrelse og om det er knyttet en plass i parkeringshuset til leiligheten. Summen av like leiligheters andel av husleieinntektene er i tabellen kalt F2. For eksempel står 2 roms leilighetene på 57,3 m<sup>2</sup> med plass i parkeringshuset for 3,60 % av borettslagets samlede husleieinntekter. Summen av alle 429 leilighetenes andeler av borettslagets husleieinntekter summerer seg til 100.

Rom	Ant. leil.	Innskudd	Areal	P-plass	F1	F2	Husleie	Total leie
2	12	17 400	57,3	Nei	0,159	1,91	1495	17 940
2	20	20 400	57,3	Ja	0,180	3,60	1689	33 780
2	10	22 400	70,2	Ja	0,205	2,05	1926	19 260
3	32	24 900	76,6	Ja	0,223	7,14	2092	66 944
3	48	25 900	81,5	Ja	0,231	11,08	2166	103 968
3	2	25 900	81,5	Nei	0,208	0,42	1950	3 900
3	105	26 900	84,3	Ja	0,235	24,66	2204	231 420
4	10	28 900	86,6	Ja	0,239	2,39	2241	22 410
4	64	31 900	88,4	Ja	0,244	15,59	2285	146 240
4	1	31 900	94,5	Nei	0,226	0,23	2121	2 121
4	105	33 900	92,7	Ja	0,247	25,98	2321	243 705
4	20	34 900	94,5	Ja	0,247	4,95	2321	46 420
<b>Sum</b>	<b>429</b>	<b>12 377 100</b>				<b>100,00</b>		<b>938 108</b>

### Avtalegiro

Husleien kan betales med Avtalegiro. Dette er den enkleste og billigste måten å betale husleien på. Avtalegiro er en tjeneste som alle banker tilbyr for automatisk betaling av faste regninger. Med Avtalegiro besørger banken at regningene betales direkte fra konto på forfallsdato.

Kontakt banken din for å inngå avtale om betaling av husleien med Avtalegiro.

## **Kapittel 6    Bestemmelser (skilleark)**

# Husordensregler

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.2001. Sist endret 26.05.2005.

## Innhold

1. Innledning
2. Bruk av leilighet
3. Bruk av balkong/forhage
4. Fellesrom og oppganger
5. Fellesområder
6. Kjøring og parkering
7. Parkeringshuset
8. Søppel
9. Dyrehold
10. Endring av husordensreglene

## § 1 Innledning

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

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

## § 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk.

### **§ 3 Bruk av balkong/forhage**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 21:00 alle hverdager. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan). Forhager på bakkeplan skal holdes i en slik orden at den ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet utenfor hagen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Skilleveggene mellom balkongene må ikke blokkeres da disse fungerer som rømningsvei ved brann.

### **§ 4 Fellesrom og oppganger**

Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke henges i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller andre bensinmotorer er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

Utgangsdører, dører til kjellere og parkeringshus skal holdes låst. Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom og parkeringshus.

### **§ 5 Fellesområder**

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

### **§ 6 Kjøring og parkering**

Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Motorkjøretøyet skal kjøres ut av boområdet innen 30 minutter. Styret kan etter søknad med legeerklæring gi dispensasjon fra disse bestemmelsene. Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde. Ved inn- og utflytting, parkering for håndverkere og lignende skal en godt synlig lapp i frontruten opplyse om navn på andelseier samt hvorfor bilen står inne på boområdet. Motorkjøretøy skal ikke gå på tomgang.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart.

De unummererte parkeringsplassene er for gjester. Gjesteparkeringen kan likevel benyttes av beboerne fra kl. 22:00 til kl. 18:00 alle dager.

De nummererte parkeringsplassene kan leies av beboere. Søknad rettes til styret. Regler for tildeling av parkeringsplass og årlig leiebeløp fastsettes av styret.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, etter godkjenning av styret, plasseres på gjesteparkeringen eller på de nummererte utleieplassene i en kortere periode.

### **§ 7 Parkeringshuset**

Parkeringshuset skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er tillatt å oppbevare fire bildekk i tilknytning til parkeringsplassen dersom disse plasseres slik at de ikke er til hinder for parkering eller alminnelig ferdsel. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i parkeringshuset.

### **§ 8 Søppel**

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir og papp, samt glass og metallemballasje skal kastes i utplasserte containerne. Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelsjakten, men deponeres på en miljøstasjon.

### **§ 9 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
- c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### **§ 10 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

## Kjøring og parkering

I Orebakken borettslag settes fotgjengeren i fokus. Vi ønsker minst mulig ferdsel med motorkjøretøyer. Inne på boområdet er derfor kun strengt nødvendig kjøring tillatt. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart. Bestemmelsene for kjøring og parkering gjelder også for mopeder og motorsykler. Overtredelse av kjøre- og parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift.

### Parkering på boområdet

Parkering inne på boområdet er kun tillatt i inntil 30 minutter ved nødvendig av- eller pålesing. Ved søknad vedlagt legeerklæring kan særskilt parkeringstillatelse utstedes. Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde. Hvis parkering utover 30 minutter er nødvendig (ved inn- og utflytting, parkering for håndverkere og lignende) skal en godt synlig lapp legges i frontruten med opplysninger om navn på andelseier samt hvorfor bilen står inne på boområdet.

### Gjesteparkering

Borettslaget har 57 parkeringsplasser for gjester. Beboere kan parkere på gjesteplassene mellom kl. 22:00 og kl. 18:00 alle dager. Det er bl.a. bilens registreringsnummer koblet opp mot adresse som danner grunnlaget for kontrollen av parkeringsbestemmelsene. Har du lånt bort bilen til et familiemedlem eller en venn som ikke bor i borettslaget kan disse altså ikke parkere på gjesteplassene mellom kl. 18:00 og kl. 22:00.

### Utleieparkering

Borettslaget har 70 utendørs parkeringsplasser som kan leies av beboere. Søknad om parkeringsplass rettes til styret. Parkeringsplass leies ut kun for ett år av gangen. Årlig avgift fastsettes av styret og innbetales forskuddsvis. Leieavgift for ubenyttet tid refunderes ikke.

Reglene for utleieplassene er som følger:

1. Beboere uten parkeringsplass i parkeringshuset har fortrinnsrett til plass.
2. Beboere som disponerer mer enn en bil prioriteres ved tildeling av plass. Ingen kan leie mer enn en plass dersom det er venteliste.
3. Hvis det fortsatt er ledige parkeringsplasser kan borettslagets øvrige beboere leie plass etter ”først til mølla” prinsippet.
4. Plassen er forbeholdt personbiler og små varebiler. Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, etter godkjenning av styret, plasseres på de nummererte utleieplassene i en kortere periode.
5. Fremleie eller overdragelse av plassen er ikke tillatt.

Uvedkommende biler taues bort. Ta kontakt med styret. Ved eventuell borttauing må leietaker selv møte frem for å peke ut bilen som skal fjernes foruten å fremvise legitimasjon og gyldig kvittering for betalt leieperiode av plassen.

Dersom leietaker ikke overholder leieavtalen, herunder betalingsfristen for leieavgiften, opphører leieavtalen straks og utleieplassen tilfaller borettslaget uten kompensasjon. I tilfelle fortsatt parkering blir kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.

## Husleiekontrakten

### § 1 Leieforholdet

(1) Mellom borettslag ved Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som utleier og andelseieren som leier er det inngått kontrakt om leie av nevnte leilighet med ytre rom og rett til å nytte borettslagets fellesrom.

### § 2 Leieforholdets varighet

(1) Borettslaget kan ikke si opp kontrakten så lenge leieren eier (*1 andelsbevis*) en andel og det borettsbevis/og eller partialobligasjon som er fastsatt for vedkommende leilighet, og forøvrig svarer sine forpliktelser ifølge leiekontrakten, husleieloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingsvedtak samt husorden. Oppfyller ikke leieren disse forpliktelser, kan borettslagets styre forlange at leieren flytter på 1 - en - måneders varsel (*kfr. vedtektenes § 7*). Leieren kan skriftlig si opp sitt leieforhold med 6 måneders varsel i henhold til borettslagets vedtekter.

### § 3 Leiesummen

(1) Det månedlige leiebeløp, (*som er angitt ovenfor*;) betales med tilsendt post- eller bankgiroblankett. Leien betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned. Borettslaget kan forandre leiens (nettoleias) størrelse med 1 måneds skriftlig varsel. Vask av oppganger og fellesrom påhviler leierne. I sentralfyrte boliger inngår brenselutgiftene i leien (husleia.)

### § 4 Leilighetens overtakelse

(1) Borettslaget plikter ved leieforholdets begynnelse å stille leiligheten til rådighet i den stand som kan kreves i medhold av § 7 i denne kontrakt. Laget er ikke ansvarlig for eventuelle mangler som skyldes manglende vedlikehold fra tidligere andelseier. Enhver klage over at leilighet eller rom ved overtakelsen ikke var i lovmessig eller kontraktmessig stand må være fremsatt ovenfor utleier innen 14 dager etter overtakelsen.

(Ved første gangs utleie plikter borettslaget å stille leiligheten til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand. Klage over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle settes fram mot borettslaget, eventuelt mot selgeren innen 14 dager etter overtakelsen. Leieren må dessuten innen den nevnte frist gi opp hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.)

### § 5 Leierens vedlikeholdsplikt

(1) Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten, og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med ildsteder, radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes (*like ens alt vedlikehold*) utskifting og vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppsteking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp, og betale utgiftene til ovnsfeining.

(2) For mislig omgang med vann bærer leieren ansvaret. Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til bruken av vaskerier, rengjøring av loft og trapper og andre fellesrom, samt for øvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med borettslagets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

(3) Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leilighet i stand på leierens kostnad. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

## **§ 6 Leierens bruk av leiligheten**

(1) Leiligheten skal kun brukes til beboelse. Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke. I tilfelle samtykke blir gitt, kan leieren kreve at samtykke og (vilkåra) vilkårene for samtykke blir gitt skriftlig. Som framleier regnes det ikke at leieren tar opp i sin husstand sin ektefelle, sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

(2) (*Opptak av andre personer i husstanden krever utleierens samtykke.*) Samtykke kan likevel bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Opptak av husstandsmedlemmer kan i et hvert tilfelle nektes av styret såfremt (*helserådet*) helsemyndighetene finner at leiligheten er eller vil bli overbefolket. (*Nye familier må, bortsett fra slektninger i rett oppstigende linje, bare tas inn for midlertidig opphold.*) For tilfelle av at framleie blir tillatt, må framleieren før innflyttingen godkjennes av borettslagets styre. Framleie av enkeltrom må aldri skje til andre enn enslige personer.

(3) Leieren har ikke rett til å foreta forandringer (*ved leiligheten*) i den bygningsmessige konstruksjon eller andre endringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke. Leieren må ikke uten borettslagets samtykke sette opp antenner på eiendommen. Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre leiere og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av (*assuranspremien*) forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen. Leieren er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn i eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr. Jfr. husleieloven § 20.

## **§ 7 Borettslagets plikter**

(1) Borettslaget plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leieren i leietiden og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre plikter borettslaget å holde vedlike alle oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at port- og gårdsrom og felles loftrom og kjellerrom blir holdt rene samt å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

Vedlikehold av oppganger og fellesrom samt belysning av disse påhviler borettslaget.

## **§ 8 Leierens fraflytting**

(1) Leieren må ved fraflytting levere leiligheten i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Alle nøkler må være til stede, alle vinduer og dører i hel stand. Ildsteder, lys- og ringeledninger

må være ubeskadiget, og hele det indre vedlikehold utført slik at ny leier kan overta leiligheten uten utgifter for borettslaget. Mangler som ikke er utbedret av leieren innen fraflyttingen kan utføres av borettslaget for den fraflyttede leiers regning.

### **§ 9 Overdragelse av boretten**

(1) Leieren kan overdra leieretten sammen med borettsbeviset og/eller partialobligasjonen og andelsbevis på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

### **§ 10 Leiens betaling, mislighold**

(1) Leieren er på borettslagets forlangende pliktig til å stille godkjent selvskyldnerkausjon for leien. Leierens borettsbevis og/eller partialobligasjon (*tjener borettslaget*) er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for ethvert krav - så vel på leie som på vedlikehold, omkostninger og erstatninger - som borettslaget måtte få på leieren. Hvis leien ikke er betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter ikke leieren når leietiden er utløpt, kan (*han kastes ut av leiligheten ved namsmyndighetene uten søksmål, jfr. Tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9.*) utleieren kreve fravikelse under tvang etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 tredje ledd, bokstav allmenn, dersom leien ikke blir betalt.

(2) Leieren svarer en årlig rente som bestemt for forbrukerforhold, jfr. lov av 17. des. 1976 nr. 100 § 4a. av forfalte og misligholdte leierterminer. Hvis leieren flytter som følge av (*utkastelse*) fravikelse eller borettslagets krav om flytting på grunn av misligholdelse, plikter han å betale leie for den gjenstående del av leietiden eller inntil ny leier i henhold til borettslagets vedtekter har overtatt leiligheten.

(3) Motkrav kan ikke settes fram av leieren ovenfor borettslagets krav på leie med mindre motkravet er erkjent av borettslaget eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

### **§ 11 Borettslagets rett til å foreta reparasjoner m.v.**

(1) Borettslaget har når som helst rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner, og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Borettslaget har også rett til å få adgang til leiligheten ved besiktigelser og takster over eiendommen.

### **§ 12 Verneting**

(1) Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som utspringer av leieforholdet.

### **§ 13 Vedtekter og ordensregler**

(1) Leieren erkjenner å ha mottatt (og godkjent) ett eksemplar av borettslagets vedtekter og (1 eksemplar av ordensreglene for eiendommen) husordensregler. Denne kontrakt som begge parter er kjent med og som de vedtar i alle punkter, er utferdiget i (2) 3 eksemplarer, (i det) 2 til borettslaget og 1 til leieren (*beholder hvert sitt eksemplar*).

## Vedtekter

(sist revidert 06.11.1997)

### § 1 Lagets navn

(1) Lagets navn (firma) er Orebakken Borettslag, OBRL, med forretningskontor i Oslo. Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig- og Sparelag, (OBOS). Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### § 2 Formål

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i byggene til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

### § 3 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kr. 100,-.

(2) Bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Dog kan juridiske personer som blir medlemmer av OBOS erverve andeler i borettslaget med høyst 2 % av borettslagets 427 andeler, i den utstrekning det er adgang til det etter Lov om borettslag (§ 13).

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 mnd. etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

### § 4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person utpekt av styret dersom ikke styret gir samtykke til annet.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3. Styret skal nekte å godkjenne en ny andelseier dersom hans erverv av andelen er i strid med regler om overdragelses prisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen 1 år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(7) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(8) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(9) Ved salg av andels- og borettsbevis og forretningslokaler og ved utleie av boliger og forretningslokaler, tilkommer det OBOS som forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som til enhver tid fastsettes av styret i OBOS, i den utstrekning det er lovlig adgang til det. Behandlingsgebyret betales av kjøper eller leietaker. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret i OBOS. Ved første gangs utstedelse av leiekontrakt (for vedkommende bolig) beregnes ikke gebyr.

## **§ 5 Forkjøpsrett**

(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

(2) Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 4, 5. ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere angitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 mnd. etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 4, 4. ledd.

(3) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, er botiden i borettslaget avgjørende for hvem som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende. Botiden regnes fra dato for kontraktinngåelse. Dersom en andelseier flytter fra borettslaget, nullstilles botiden, og den kan ikke bli regnet med dersom andelseieren flytter inn i borettslaget senere.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i 1. og 3. ledd.

(5) Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter 4. ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen. Løsningssummen skal være betalt innen 2 mnd. etter at søknad eller melding som nevnt i 2. ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før 1 mnd. etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

## **§ 6 Avtale (overenskomst) med andelseierne**

(Paragrafen ble opphevet i forbindelse med at laget gikk over i ordinær drift etter at byggefasen var avsluttet).

## **§ 7 Leiekontrakt**

(1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Leierett kan bare erverves av andelseier som har betalt sin andel og det borettsinnskudd som blir fastsatt.

*Ekstraordinær generalforsamling 30. august 1983: Det gis anledning til framleie av leiligheten for 1 år av gangen, normalt ikke utover 2 år, ved dokumentert reelt behov. Utleie, framleie, av enkeltrom i leiligheten skjer ved søknad. Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget med sikkerhet for borettslagets krav etter leieavtalen, jfr. brl. § 14, 1. ledd.*

(2) Laget kan bare si opp leiekontrakten med 1 mnd. varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 mnd. varsel.

(4) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

(5) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

(6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter Lov om borettslag av 4. februar 1960 dersom pålegget ikke etterkommes.

## **§ 8 Ektefelles rettigheter ved separasjon eller skilsmisse**

(1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 mnd. varsel.

(2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 mnd. etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

## **§ 9 Styret**

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) OBOS har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(3) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer med leder velges for et tidsrom av 2 år. (Ordinær generalforsamling 18. april 1996) Varamedlemmer velges for 1 år, jfr. for øvrig Lov om borettslag § 8, 2. ledd.

(4) Avgåtte styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(5) Styret velger innen sin midte nestleder.

(6) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 10 Styrets oppgaver**

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier det.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) En representant for OBOS har rett til å være til stede på styrets møter med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre han er oppnevnt som styremedlem.

(4) Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

(5) Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede på møtet. Ved kun 3 tilstede på et styremøte må vedtakene være enstemmige. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(6) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

(7) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Andelshavere kan utføre generelt vedlikeholds- arbeide eller andre nødvendige oppdrag under forutsetning av at dette faller rimeligere enn ekstern ekspertise, og at kvalitative hensyn er ivaretatt. Det samme gjelder for styrets medlemmer såfremt oppdraget klart faller utenfor det omfang av gjøremål som styrevervet bør omfatte.

Ved håndverksmessig arbeid skal det som hovedregel innhentes minst 3 (tre) anbud. Styremedlemmer/andelseieres anbud kommer eventuelt dertil.

Oppdrag av denne art nevnt under pkt. 1 og 2 skal fremgå av styreprotokoll.

Attestasjon foretas av 2 (to) andre styremedlemmer enn den som har utført arbeidet/oppdraget.

(8) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlig husleie. Før slike vedtak kan settes i verk, kreves godkjenning fra OBOS.

(9) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(10) Styret kan gi prokura.

## **§ 11 Forretningsførsel**

(1) Forretningsførselen utføres av OBOS i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

## **§ 12 Generalforsamling**

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller OBOS finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Det skal dessuten gis skriftlig melding til OBOS. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde oppgave over de sakene som skal behandles.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen og normalt senest 15 januar, for at generalforsamlingen i OBRL kan avvikles så tidlig som 15. mars grunnet driften av borettslaget.

(6) Saker som OBOS ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Generalforsamlingen innkalles av styret OBOS kan innkalle ekstraordinær generalforsamling dersom dets krav om innkalling ikke etterkommes innen 14 dager.

### **§ 13 Saker som skal behandles på generalforsamlingen**

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
  - a. Opptaking av navnefortegnelse.
  - b. Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
  - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvending av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
5. Godtgjøring til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet enstemmig blir besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt på innkalling til møtet.

### **§ 14 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har denne ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. § 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) En representant for OBOS samt framleier av en av lagets boliger, har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

(5) Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen leses opp ved møtets slutt og underskrives av møtelederen, sekretæren og av 2 av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

### **§ 15 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av administrerende direktør i OBOS.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på OBOS' kontor.

### **§ 16 Revisjon**

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i OBOS.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

### **§ 17 Oppløsning**

(1) Vedtak om frivillig oppløsning er ikke gyldig før vedtaket er godkjent av fylkesmannen, jfr. brl. § 78, 3. ledd. Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres 2 på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav 1 ordinær generalforsamling, og med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

(2) OBOS skal gis anledning til å uttale seg om spørsmålet om oppløsning. Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(5) Det vises for øvrig til kapittel 13 om oppløsning og fusjon i Lov om borettslag.

### **§ 18 Vedtektsendringer**

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra OBOS.

## Forretningsorden for generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen gjennomføres i medhold av Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. I medhold av borettslagets vedtekter § 12 ledes generalforsamlingen av styrets leder eller annen møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Protokollen føres av generalforsamlingens valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen vedtar skal inn i protokollen. Protokollen leses opp ved møtets slutt og underskrives av møteleder, sekretæren og av to valgt av generalforsamlingen.
4. Med utgangspunkt i forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder ved konstitueringen frem et forslag til en plan for gjennomføring av møtet. Møteleder skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i medhold av lov og vedtekter.
5. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn en gang og høyst 1 minutt til hver sak. Innleggene må dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
6. Med unntak av innledningsforedrag og innlederens oppsummering skal innlegg holdes innenfor en ramme av 5 minutter. Ingen kan få ordet mer enn to ganger i samme sak. Annen gangs innlegg skal ikke overstige 2 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for besvarelse av spørsmål til sak.
7. Generalforsamlingen kan bare behandle de saker som er omhandlet i innkallingen, jfr. vedtektenes § 13.
8. Forslag - endringsforslag til styrets innstilling - skal leveres skriftlig til møteleder med andelseiers navn og leilighetsnummer.
9. Foreslås en sak avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før debatten om saken fortsetter.
10. Før strek settes plikter møteleder å opplyse om anledning til å tegne seg til sakslisten. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt i en sak. Etter at det er satt strek kan forslag heller ikke trekkes tilbake om noen foreslår dette.
11. Avstemningen foregår ved håndsopprekning. Skriftlig avstemning skal iverksettes dersom det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst 10 % av de fremmøtte andelseiere krever det. Oppstår det tvil om resultatet kan møtelederen iverksette skriftlig avstemning. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall, skjer alle vedtak ved absolutt flertall, 50 % av fremmøtte andelseiere. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Hvis det fremkommer protest mot voteringen avgjør generalforsamlingen etter forslag fra møtelederen om det skal holdes ny votering.
12. Andelseiere som vil søke en beslutning av generalforsamlingen kjent ugyldig ved dom som stridende mot lov eller vedtekter, må anlegge sak innen tre mnd. etter at beslutningen ble truffet.

## **Kapittel 7 Informasjonsbrev (skilleark)**

## **Kapittel 8 Nærmiljøet (skilleark)**

## Informasjon om nærmiljøet

### Borettslag

Hamborg	22 14 09 05	Landingsveien 19	
Jarbakken	22 14 94 50	Landingsveien 34	
Kollektivet	22 14 93 30	Hovseterveien 96	<a href="http://www.borettslag.net/kollektivet">www.borettslag.net/kollektivet</a>
Meklenborg	22 49 45 19	Hovseterveien 44C	<a href="http://www.borettslag.net/meklenborg">www.borettslag.net/meklenborg</a>
Orebakken	22 14 95 78	Landingsveien 78	<a href="http://www.orebakken.no">www.orebakken.no</a>
Setra	22 49 30 65	Hovseterveien 64A	<a href="http://www.setra-borettslag.no">www.setra-borettslag.no</a>

### Barnehager

Bamsehagen	22 14 82 62	Landingsveien 110
Barnas barnehage	22 14 92 52	Hovseterveien 98
Frantsebråten	22 14 02 03	Arnebråtveien 80
Hamborg	22 14 58 35	Hovseterveien 42C
Hov	22 14 47 84	Hovseterveien 62
Landingsveien	22 14 26 75	Landingsveien 62
Meklenborg	22 14 50 82	Hovseterveien 60
Orebakken	22 14 26 73	Landingsveien 108
Sætra	22 14 84 49	Landingsveien 10
Ulvestua	22 14 25 30	Zinoberveien 150
Vestjordet	22 14 03 13	Hovseterveien 50C

### Skoler og SFO

Voksen barneskole	22 13 68 00	Arnebråtveien 120	<a href="http://www.voksen.gs.oslo.no">www.voksen.gs.oslo.no</a>
Huseby barneskole	22 70 32 50	Sørkedalsveien 167	<a href="http://www.huseby.gs.oslo.no">www.huseby.gs.oslo.no</a>
Sørkedalen barneskole	22 70 32 50	Sørkedalsveien	<a href="http://www.sorkedalen.gs.oslo.no">www.sorkedalen.gs.oslo.no</a>
Rudolf Steiner skolen	22 13 95 30	Flyveien 2	<a href="http://www.rsio.no">www.rsio.no</a>
Hovseter ungdomsskole	22 70 33 00	Hovseterveien 74	<a href="http://www.hovseter.gs.oslo.no">www.hovseter.gs.oslo.no</a>
Persbråten vg. skole	22 13 67 60	Gamle Hovsetervei 1	<a href="http://www.persbraten.vgs.no">www.persbraten.vgs.no</a>
Huseby kompetansesenter	22 02 95 00	Gamle Hovsetervei 3	<a href="http://www.statped.no/huseby">www.statped.no/huseby</a>
Voksen SFO	22 13 68 22	Arnebråtveien 120	
Huseby SFO	22 70 32 72	Sørkedalsveien 167	

### Idrett og fritid

Vestre Akers Skiklubb	22 49 90 92	Landingsveien 56	<a href="http://www.vask.no">www.vask.no</a>
Røa Idrettsforening	22 51 21 55	Kr. Auberts vei 20	<a href="http://www.roail.no">www.roail.no</a>
Ready Idrettsforening	22 14 00 51	Stasjonsveien 24	<a href="http://www.ready.no">www.ready.no</a>
Heming Idrettsforening	22 14 53 59	Gulleråsveien 5	<a href="http://www.heming.no">www.heming.no</a>
Njård Idrett	23 22 22 50	Sørkedalsveien 106	<a href="http://www.njaard.no">www.njaard.no</a>
Sørkedalen idrettsklubb	22 49 90 47	Sørkedalen	<a href="http://www.sorkedalen.no/sif">www.sorkedalen.no/sif</a>
Sørkedalen Rideklubb		epost@sork.no	<a href="http://www.sork.no">www.sork.no</a>
Oslo Golfklubb Bogstad	22 51 05 60	Ankerveien 127	<a href="http://www.oslogk.no">www.oslogk.no</a>
Oslo fekteklubb, Njårdhallen	22 14 09 27	Sørkedalsveien 106	
Persbråten Basketballklubb		pbbk@pbbk.no	<a href="http://www.pbbk.no">www.pbbk.no</a>
Hovseter Fritidsklubb	22 14 22 39	Hovseterveien 70	<a href="http://home.online.no/~hovklubb">home.online.no/~hovklubb</a>
Voksen Skoles Musikkorps		Arnebråtveien 120	<a href="http://www.vsmkorps.net">www.vsmkorps.net</a>
Huseby Skoles Musikkorps		Sørkedalsveien 167	
Voksen menighet, kor	22 58 17 30	Jarbakken 7	<a href="http://www.kirken.oslo.no/voksen">www.kirken.oslo.no/voksen</a>
Voksen menighet, fritidsklubb	22 14 29 76	Jarbakken 7	<a href="http://www.kirken.oslo.no/voksen">www.kirken.oslo.no/voksen</a>
Røa menighet, KFUK/KFUM	22 95 49 49	Nordengveien 9	<a href="http://www.kirken.oslo.no/roa">www.kirken.oslo.no/roa</a>
Deichmanske bibliotek, Røa	22 50 14 60	Austliveien 4	<a href="http://www.deichmanske.no">www.deichmanske.no</a>
Babysvømming	22 14 81 80	Arnebråtveien 114	<a href="http://www.babyswim.no">www.babyswim.no</a>

**Helseinstitusjoner**

Røa helsestasjon	22 13 84 34	Arnebråtveien 114
Helsestasjon for ungdom	22 14 22 62	Gamle Hovsetervei 2A
Tannhelse barn og ungdom	22 14 43 90	Landingsveien 12
Voksen skolehelsetjeneste	22 14 55 68	Arnebråtveien 120
Huseby skolehelsetjeneste	22 14 60 09	Sørkedalsveien 167
Hovseter skolehelsetjeneste	22 70 33 16	Hovseterveien 74
Huseby legesenter	22 49 52 60	Gamle Hovsetervei 2
Hovseter fysioterapi	22 49 11 93	Hovseterveien 68A
Huseby fysikalske institutt	22 14 17 34	Gamle Hovsetervei 3

**Eldre**

Hovseterhjemmet	22 70 24 70	Landingsveien 12
Hovseterhjemmet dagsenter	22 14 20 90	Landingsveien 12
Hjemmetjenesten	22 14 48 80	Landingsveien 12
Hovseter trygdebolig	22 14 56 66	Pilotveien 6
Omsorgsboliger	22 92 17 93	Pilotveien 6
Røa Seniortjeneste	22 49 61 51	Pilotveien 6
Røa Pensjonistforening	22 49 61 51	Pilotveien 6
Røa eldresenter	22 50 50 10	Vækerøveien 207
Hovstua nærmiljøsentere	22 49 14 61	Hovseterveien 84

**Bydel Vestre Aker**

Bydelsadministrasjon	23 47 60 00	Austliveien 4	<a href="http://www.bva.oslo.kommune.no">www.bva.oslo.kommune.no</a>
Bestillerkontoret	23 47 60 00	Austliveien 4	
Trygdekontor	23 40 40 00	Vækerøveien 210	
Sosialtjeneste	22 92 30 00	Slemdalsveien 70	
Barneverntjeneste	22 92 30 00	Slemdalsveien 70	
Seksjon, fysio- og ergoterapi	22 13 68 50	Pilotveien 6	
Kontor for psykiatri	22 13 93 00	Hovseterveien 88	

**Kirker**

Voksen menighet	22 14 29 76	Jarbakken 7	<a href="http://www.kirken.oslo.no/voksen">www.kirken.oslo.no/voksen</a>
Røa menighet	22 95 49 49	Nordengveien 9	<a href="http://www.kirken.oslo.no/roa">www.kirken.oslo.no/roa</a>
Sørkedalen menighet c/o Røa	22 95 49 49	Nordengveien 9	<a href="http://www.kirken.oslo.no/sorkedalen">www.kirken.oslo.no/sorkedalen</a>

**Drosjer**

Hovseter	23 89 00 76		
Røa	23 89 00 77		
Oslo Taxi	02323		<a href="http://www.oslotaxi.com">www.oslotaxi.com</a>
NorgesTaxi	08000		<a href="http://www.norgestaxi.no">www.norgestaxi.no</a>
Taxi 2	02202		<a href="http://www.taxi2.no">www.taxi2.no</a>

**Nødtelefoner**

Brann	110		
Politi	112		
Ambulanse	113		
Smestad Brannstasjon	23 46 96 40	Ullernchausseen 26	<a href="http://www.bre.oslo.kommune.no">www.bre.oslo.kommune.no</a>
Majorstua Politistasjon	22 66 90 50	Sørkedalsveien 27A	<a href="http://www.politi.no">www.politi.no</a>
Legevakten	22 93 22 93	Storgata 40	<a href="http://www.oslolegevakt.no">www.oslolegevakt.no</a>

**Post i butikk**

ICA v/ Hovseter T-banestasjon    22 14 58 52    Gamle Hovsetervei 2

**Forretninger**

RIMI Hovseter	22 14 90 90	Hovseterveien 70
Rema 1000	22 14 56 00	Arnebråtveien 159
ICA Huseby	22 14 33 22	Gamle Hovsetervei 2
Side Frukt & Grønt	22 13 75 07	Hovseterveien 68
Hovseter Frukt & Tobakk	22 14 73 01	Hovseterveien 84
Nikos Kiosk	23 22 10 95	Hovseterveien 86
Forglem-meg-ei (klær/gaver) Glam og glitter	22 92 17 22	Hovseterveien 64C Hovseterveien 82
Hovseter Damefrisør	22 14 05 83	Hovseterveien 82A
Vibeke's Frisør	22 14 98 12	Hovseterveien 82B
På Håret (frisør)	22 49 01 73	Gamle Hovsetervei 4
Helios Hovseter	22 92 03 48	Hovseterveien 82B
<a href="#">Hovseter Hudpleie &amp; Sol</a>	22 14 56 55	Hovseterveien 86B
Hovseter Velvære	22 14 56 55	Hovseterveien 86B
Røa Apotek	22 50 55 45	Vækerøveien 205
Hovseter Spiseri	22 13 77 55	Hovseterveien 68
Pizza Embla	22 13 82 00	Hovseterveien 84

## Hovseter og Orebakken i tidligere tider

Hovseter lå som et friareal helt frem til 1970-årene, som en fredet plett – syd for Voksenkollen og mellom Røa og Holmen, avgrenset av Røabanen i syd. Før 1957 var det bare husmannsplassene Hamborg, Meklenborg, Jarbakken, Hovseterplassen og Frantzebråten, samt to gartnerier som lå innenfor ”Hovseter-ringen” (Lybekkveien, Amagerveien, Arnebråtveien, Ankerveien, Sørkedalsveien, Røahagan, Jeppes vei, Pernilles vei, Henriks vei og Flyveien).

Allerede i 1940 utarbeidet Aker Reguleringsvesen et reguleringsforslag for Hovseter-området. Forslaget inneholdt bolighus i opptil 6 etasjer med gjennomsnittlig 3 boliger pr. mål – det vil si om lag 1000 leiligheter på hele området. Det endelige resultatet ble ca. 1700 leiligheter med en befolkning på omkring 4500.

I 1947, like før kommunesammenslutningen mellom Oslo og Aker, ble området regulert til sykehusformål. Imidlertid ble det vedtatt andre planer for sykehusutbyggingen, og i 1964 besluttet formannskapet å benytte området til boligformål – med unntak av en tomt som ble avsatt til sykehjem. På dette grunnlaget utarbeidet byplankontoret et forslag til reguleringsplan som ga plass til 900 leiligheter (ca. 2800 beboere), samt en del institusjoner, en utnyttelsesgrad som avvek lite fra reguleringsforslaget i 1940.

Og etter 27 år, i 1967, vedtok bystyret planen for Hovseter, men ba enstemmig om at utnyttelsesgraden av området ble øket. Samtidig vedtok bystyrets flertall å feste bort området til OBOS. Den ferdige bebyggelsesplanen ble enstemmig godkjent i november 1971.

Hovseter-området var tidligere preget av store skogarealer og noe jorder. For eksempel var hele Merradalen (langs Merradalsbekken), der det nå er plener, turvei og friarealer, dekket av skog. Typisk for en del av disse skogområdene i 1950-årene var de mange plankehyttene som var bolig for ”uteliggere”. Disse hyttene hadde alltid noe litt skummelt over seg for barna, og de gjorde ikke den mørke granskogen mindre truende i kveldingen. Ved utbyggingen av Hovseterfeltet ble for øvrig Merradalsbekken lagt i rør fra enden av Røahagan og ned til andre siden av Sørkedalsveien (ved Huseby skole).

På Orebakken-området var det dels jorder og dels skog. Skogkanten gikk omtrent der høyblokkene nå ligger, slik at garasjehuset, blokkene omkring flaggstangen og fotballbanen ligger der det før var jorder.

Voksen skole ble bygget først og stod ferdig i 1958. Samtidig ble også gangveien Røahagan/Arnebråtveien anlagt, og denne veien var en av de første veiene i området som fikk neonbelysning. Da dette skjedde, var også Arnebråtveien knyttet til Ankerveien. Tidligere stoppet Arnebråtveien like ovenfor skjæringen, omtrent der Landingsveien tar av i dag. Omtrent på denne tiden ble også Holmenbroen over Makrellbekken bygget, og dermed var Stasjonsveien blitt gjennomgangsvei. Steinerskolens første byggetrinn var ferdig i 1962, samtidig med full aktivitet i OBOS’ utbygging i Pilotveien. I 1974 stod den første blokken i Orebakken borettslag ferdig.

*Kilde: ”Hovseter - avsluttende prosjektoppgave”, Markedsføringsskolen 1979 – E. Stoermann-Næss, O. Stangeby, Å. Westin, S. Laksfoss, E. Hermansen, L. Jacobsen og K. Helgaker.*

## Anekdoter fra 1950- og 1960-årene

av Helge Reisegg, beboer i Orebakken

La oss tenke oss en varm augustdag i slutten av 1950-årene. Vi befinner oss i Gamle Hovsetervei, og skal gå mot den nybygde Voksen skole over Hovseterområdet. Vi må da ta Henriks vei til høyre, og kort etter ta til venstre forbi det gamle gule huset (som ligger like ved den nåværende gangbroen). Plutselig er vi nå på landet. Og ca. 100 meter fra Henriks vei passerer vi to gartnerier, et lite og koselig til venstre og et større til høyre. Veien vi går på er nærmest en gårdsvei, og vi ser den trivelige plassen Meklenborg i skogbrynet til venstre bak gartneriet, og til høyre passerer vi plassen Hamborg. Hvem kunne vite at det 20 år senere skulle komme ungdomsskole og høyblokker akkurat der vår idylliske vei går?

Vi passerer en slags kjøkkenhage på venstre hånd, og kommer inn i et skogholt. Men på høyre hånd er det trivelige gressbakker, og vi nærmer oss nå stedet der Hovseterplassen lå inntil tidlig på 1950-tallet. Den lå på toppen (omtrent der gangveien fra Setra borettslag mot Orebakken og Voksen skole når sitt høyeste punkt), og akkurat dette stedet var populært om sommeren med sine grønne setervoller. Snippen barnehage har ofte turer opp hit gjennom skogen, og bursdagsselskaper holdes ofte her oppe dersom været tillater det. ”Dotten” kaltes en liten gresslette her oppe av Hovseterfolk, og det var et populært møtested.

Vi runder imidlertid Hovseterhøyden, og foran oss ligger en gyllen kornåker som strekker seg helt bort til der Arnebråtveien går. På venstre hånd ser vi jordene mot Orebakken og Røahagan, og Voksen gård troner i nordvest. Veien går nå slakt nedover, rett over jordet mot krysset Arnebråtveien/innkjøringen til Voksen skole. Denne delen av veien er nokså sleip og leirete i regnvær. Her, under de mektige, gamle asketrærne øst for Voksen skole, avslutter vi vår vandring gjennom et av de vakreste områdene i Oslo vest.

Ellers var det jo vinteren som særlig trakk mange folk til området vårt. Skiløpere fra Holmen og Hovseter startet den gangen gjerne søndagsturen over Voksenjordene, og dro videre over Voksenkrysset og Golfbanen mot Bærumsmarka. Andre tok løypa øst for nåværende Bogstad Camping opp gjennom lia forbi Strømsdammen. Familier med små barn brukte også jordene i større grad enn i dag, og bakkene på Orebakken-området var populære. De større barna, og særlig guttene, brukte hoppbakkene i området flittig. Og dem var det flere av i denne guttehoppingens glanstid.

Den fineste bakken lå i en privat hage ved Sørkedalsveien ned mot Voksenjordet. Familien Herstad stilte her grunn til disposisjon, og stillaset på bakken lå bare fem-seks meter fra huset. Bakken hadde flombelysning, og den ble brukt til hopptrening av Ready, men kunne ellers brukes av alle interesserte. Hoppbakken ble naturlig nok kalt Herstadbakken, men i dag er bakken nedlagt da det er bygget en ny villa i ”unnarennet”. Den andre bakken med stillas i området var ”Store Ore”. Den hadde ovarenn i skogholtet nedenfor Landingsveien 132, og unnarennet gikk ned i Merradalen rett overfor den svarte tømmervillaen ved den nåværende turveien. Litt nærmere fotballbanen, langs skogkanten rett nedenfor Landingsveien 128 lå ”Lille Ore”. Denne hoppbakken hadde naturlig ovarenn, og her ble hvert år Orebakken-rennet arrangert av Njård. Dette rennet eksisterte til litt utpå 1960-tallet, og oppslutningen var meget god.

Den siste hoppbakken som må omtales, var den berømmelige ”Kvistebakken”. Den lå i en sørvendt bakke nordvest for de nåværende parsellene (gavl Landingsveien 116).

Ovarennet var en historie for seg. Det bestod av en rekke kneiker, og de dristigste startet fra Ankerveien, ”på syvende kul”, som vi sa. Med denne farten var det – på skarpt føre – en prestasjon å ikke gå på trynet før man nådde hoppkanten. Det vanlige var ellers å starte fra 2. og 3. kul. Grantrærne (og kvistene!) stod tett på begge sider av ovarennet, og da dette var før hoppjelmenes tid, var toppfart i Kvistebakken ingen ufarlig affære. Men om man gjennomførte et slikt prosjekt uten å ”tryne”, gav det selvsagt en viss status!

Området omkring Kvistebakken ble for øvrig brukt av den for lengst hensovnede sportsklubben ”Svipp”, som hadde rekruttering i Holmenstrøket. Klubben var i aktivitet på 1950-tallet, og initiativtakeren og hoveddrivkraften i denne klubben var Øyvind Ruud, bror til de kjente Ruud-hopperne.

## **Kapittel 9 Ekstern informasjon (skilleark)**

## **Kapittel 10 Egen brevveksling (skilleark)**