

## Til beboerne i Ellipsen Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til ekstraordinær generalforsamling.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

---

Ekstraordinær generalforsamling i Ellipsen Borettslag  
avholdes tirsdag 28. mai 2013 kl. 18.00 på Fyrstikkalleen Skole.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ORIENTERINGSSAKER

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

## 3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 30.04.2013  
Styret i Ellipsen Borettslag

Erik Danielsen /s/

Håvard Bakken /s/

Haakon Grønnæss /s/

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

### Stiftelse og administrasjon

Det ble i stiftelsesmøte vedtatt at borettslagets navn skulle være Ellipsen Borettslag.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 523 385, ligger i bydel 1 Gamle Oslo, i Oslo kommune.

Borettslaget består av 152 leiligheter fordelt på fire blokker. Eiendommen har gårdsnummer 129 og bruksnummer 19. Tomten er på ca 5 000 kvm.

Borettslagets adresse er:

- Gladengveien 4G, 4H og 4J
- Gladengveien 4K, 4L og 4M
- Gladengveien 6A, 6B og 6C
- Gladengveien 6D, 6E og 6F

Borettslagets forretningsadresse er:

S 672 Ellipsen borettslag  
v/OBOS  
Postboks 6666, St. Olavs Plass  
0129 OSLO

Borettslaget ble stiftet med Gladengveien DA som eier av alle andelene. Siden stiftelsesmøte den 14. oktober 2011 har styret bestått av følgende medlemmer:

Leder	Erik Danielsen
Styremedlem	Håvard Bakken
Styremedlem	Haakon Grønnæss

Varamedlem	Anette Lona
Varamedlem	Erik Lous

I beboermøtene den 9. januar og den 29. januar 2013 ble det til sammen valgt fire beboerrepresentanter (to på hvert møte):

Beboerrepresentant	Kim Strandebø
Beboerrepresentant	Jan Lindberg
Beboerrepresentant	Ove Bengt Berg
Beboerrepresentant	Lasse Høier

Innflyttingen i borettslaget startet 18.02.2013 og ble avsluttet 22.03.2013.

### Boligtyper

Ellipsen Borettslag består av i alt 152 leiligheter:

- 46 stk 2-roms leiligheter fra ca 40 kvm til ca 52 kvm
- 61 stk 3-roms leiligheter fra ca 58 kvm til ca 86 kvm
- 42 stk 4-roms leiligheter fra ca 86 kvm til ca 121 kvm
- 3 stk 5-roms leiligheter fra ca 127 kvm til ca 141 kvm

Alle leilighetene har egen balkong eller privat markterrasse. Alle boligene har egen sportsbod.

For de største leilighetene er det mulig å leie garasjeplass i kjelleren.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Planlegging, prosjektering og generelle opplysninger**

### **Oppførselen**

Byggestart for prosjektet var 01.06.2011.

### **Beboermapper**

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

### **Eiendommen/bebyggelse**

Ellipsen Borettslag er en del av Gladengtunet Eierseksjonssameie. Gladengtunet Eierseksjonssameie er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911 55 808 og består av tre seksjoner. Seksjon nummer 1 er næringsseksjon for parkering, seksjon nummer 2 er næringsseksjon med butikkformål og seksjon nummer 3 er Ellipsen Borettslag (samleseksjon bolig).

Borettslaget består av fire blokker og i underetasjen er det boder og sykkelparkering.

### **DV – dokumentasjon**

Det er utarbeidet DV-dokumentasjon, (Drift og Vedlikehold), som skal oppbevares hos borettslaget. I tillegg oppbevarer utbygger et eksemplar av denne dokumentasjonen. Her er alle overflater og installasjoner beskrevet med utførelse, typebetegnelser, leverandører, farger, vedlikeholdsinstruksjoner o.l. Mappene inneholder ett sett av alle bygningstegninger. Det er egne bilag for tekniske fag. Dette dokumentet finnes også elektronisk.

### **Sportsboder**

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting.

### **Bestilling av nøkkelbrikker**

Ekstra nøkkelbrikker (til hovedinngangsdør) kan bestilles hos OBOS Avdeling medlemslag ved Ulla Lauritzen ([ulla.lauritzen@obos.no](mailto:ulla.lauritzen@obos.no)) eller Kari-Anne Pedersen ([kari.anne.pedersen@obos.no](mailto:kari.anne.pedersen@obos.no)). Ved bestilling oppgis leilighetsnummer, samt antall brikker som ønskes. Nøkkelbrikkene sendes pr. post til andelseier sammen med faktura.

Ved eventuelt tap av nøkkelkort skal også dette meldes til OBOS Avdeling medlemslag ved de samme personene. Dette meldes da videre til leverandøren av systemet og

kortene slettes. Ved henvendelse oppgis numrene på de nøkkelkortene som ikke er mistet.

Nøkler til inngangsdør til leiligheten kan andelseierne selv anskaffe seg (det er ikke systemnøkler).

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

### **Oppvarming og varmtvann**

Boligene varmes opp med fjernvarme og det er Gladengtunet Eierseksjonssameie som har inngått avtale med Hafslund Varme AS om leveranse. I tillegg til fjernvarme er det installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i borettslaget.

### **Avtale om energiservice**

Boligselskapet har avtale med Inergi AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og Inergi AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Inergi AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. A konto beløpet er fastsatt av Inergi AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Inergi AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Inergi AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Inergi AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59, e-post: [kundeservice@Inergi.no](mailto:kundeservice@Inergi.no)

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på [www.inergi.no](http://www.inergi.no).

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på p.t. kr 3 440,-. Ved forespørsel til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest **10 dager før terminforfall**.

Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12953. Det er Gladengtunet Eierseksjonssameie som står som forsikringstaker og borettslaget er medforsikret i denne politen. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Finansiering av borettslaget**

Borettslaget har inngått kontrakt med Gladengveien DA om kjøp av tomt og bygning til fast pris, kr 426 672 500,-

Avtalt kjøpesum for bygg og tomt	Kr 426 675 000,-
Finansieringsbehov	Kr 426 675 000,-

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningene slik:

Opptak av lån	Kr 298 672 500,-
Innskudd fra andelseierne	Kr 128 002 500,-
<b>Totalt kr</b>	<b>Kr 426 675 000,-</b>

### **Innskudd og andel fellesgjeld**

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

Det er fastsatt følgende innskudd og andel av fellesgjeld for boligene:

<b>Finansieringsplan Ellipsen borettslag</b>					
<b>Andels nr.</b>	<b>Leil. nr</b>	<b>Totalpris</b>	<b>Pantelån 70 %</b>	<b>Innskudd</b>	<b>Driftskostnader</b>
1	1001	2 630 000	1 841 000	789 000	2 042
2	1002	1 770 000	1 239 000	531 000	1 692
3	1003	2 790 000	1 953 000	837 000	2 112
4	1004	2 470 000	1 729 000	741 000	1 972
5	1005	2 500 000	1 750 000	750 000	2 000
6	1006	1 800 000	1 260 000	540 000	1 692
7	1007	2 550 000	1 785 000	765 000	2 000
8	1008	2 410 000	1 687 000	723 000	1 958
9	1009	2 330 000	1 631 000	699 000	1 916
10	2001	2 660 000	1 862 000	798 000	2 028
11	2002	1 820 000	1 274 000	546 000	1 692
12	2003	1 600 000	1 120 000	480 000	1 552
13	2004	2 230 000	1 561 000	669 000	1 804
14	2005	3 440 000	2 408 000	1 032 000	2 252
15	2006	3 380 000	2 366 000	1 014 000	2 196
16	2007	2 230 000	1 561 000	669 000	1 804
17	2008	3 470 000	2 429 000	1 041 000	2 252
18	3001	2 700 000	1 890 000	810 000	2 028
19	3002	1 870 000	1 309 000	561 000	1 692
20	3003	1 600 000	1 120 000	480 000	1 552
21	3004	2 270 000	1 589 000	681 000	1 804
22	3005	3 440 000	2 408 000	1 032 000	2 252
23	3006	3 380 000	2 366 000	1 014 000	2 196
24	3007	2 270 000	1 589 000	681 000	1 804
25	3008	3 470 000	2 429 000	1 041 000	2 252
26	4001	2 740 000	1 918 000	822 000	2 028
27	4002	1 930 000	1 351 000	579 000	1 692
28	4003	1 650 000	1 155 000	495 000	1 552
29	4004	2 350 000	1 645 000	705 000	1 804
30	4005	3 510 000	2 457 000	1 053 000	2 252
31	4006	3 450 000	2 415 000	1 035 000	2 196
32	4007	2 350 000	1 645 000	705 000	1 804
33	4008	3 530 000	2 471 000	1 059 000	2 252
34	5001	2 800 000	1 960 000	840 000	2 028
35	5002	2 000 000	1 400 000	600 000	1 692
36	5003	1 720 000	1 204 000	516 000	1 552
37	5004	2 440 000	1 708 000	732 000	1 804
38	5005	3 600 000	2 520 000	1 080 000	2 252
39	5006	3 550 000	2 485 000	1 065 000	2 196
40	5007	2 440 000	1 708 000	732 000	1 804
41	5008	3 660 000	2 562 000	1 098 000	2 252
42	6001	5 230 000	3 661 000	1 569 000	2 686
43	6002	4 970 000	3 479 000	1 491 000	2 434
44	6003	4 170 000	2 919 000	1 251 000	2 182
45	6004	4 490 000	3 143 000	1 347 000	2 280



46	1011	4 060 000	2 842 000	1 218 000	2 693
47	1012	2 210 000	1 547 000	663 000	1 846
48	1013	1 850 000	1 295 000	555 000	1 629
49	1014	3 300 000	2 310 000	990 000	2 315
50	1015	2 750 000	1 925 000	825 000	2 049
51	2011	3 130 000	2 191 000	939 000	2 133
52	2012	1 900 000	1 330 000	570 000	1 587
53	2013	1 950 000	1 365 000	585 000	1 629
54	2014	2 080 000	1 456 000	624 000	1 657
55	2015	2 480 000	1 736 000	744 000	1 811
56	3011	2 480 000	1 736 000	744 000	1 979
57	3012	2 770 000	1 939 000	831 000	1 867
58	3013	2 000 000	1 400 000	600 000	1 629
59	3014	2 000 000	1 400 000	600 000	1 629
60	3015	2 130 000	1 491 000	639 000	1 629
61	3016	2 510 000	1 757 000	753 000	1 853
62	4011	2 650 000	1 855 000	795 000	1 979
63	4012	2 930 000	2 051 000	879 000	1 867
64	4013	2 125 000	1 487 500	637 500	1 629
65	4014	2 125 000	1 487 500	637 500	1 629
66	4015	2 260 000	1 582 000	678 000	1 629
67	4016	2 660 000	1 862 000	798 000	1 853
68	5011	2 850 000	1 995 000	855 000	1 979
69	5012	3 150 000	2 205 000	945 000	1 867
70	5013	2 300 000	1 610 000	690 000	1 629
71	5014	2 300 000	1 610 000	690 000	1 629
72	5015	2 440 000	1 708 000	732 000	1 629
73	5016	2 880 000	2 016 000	864 000	1 853
74	6011	4 890 000	3 423 000	1 467 000	2 371
75	6012	3 000 000	2 100 000	900 000	1 755
76	6013	4 950 000	3 465 000	1 485 000	2 357
77	1021	2 410 000	1 687 000	723 000	1 962
78	1022	2 420 000	1 694 000	726 000	1 976
79	1023	1 860 000	1 302 000	558 000	1 724
80	1024	2 510 000	1 757 000	753 000	2 018
81	1025	2 500 000	1 750 000	750 000	2 004
82	1026	2 530 000	1 771 000	759 000	2 032
83	1027	1 860 000	1 302 000	558 000	1 724
84	1028	2 750 000	1 925 000	825 000	2 130
85	1029	3 200 000	2 240 000	960 000	2 298
86	2021	3 420 000	2 394 000	1 026 000	2 284
87	2022	2 290 000	1 603 000	687 000	1 836
88	2023	3 300 000	2 310 000	990 000	2 228
89	2024	3 360 000	2 352 000	1 008 000	2 284
90	2025	2 290 000	1 603 000	687 000	1 836
91	2026	2 000 000	1 400 000	600 000	1 724
92	2027	1 800 000	1 260 000	540 000	1 584
93	2028	3 460 000	2 422 000	1 038 000	2 284
94	3021	3 420 000	2 394 000	1 026 000	2 284

95	3022	2 350 000	1 645 000	705 000	1 836
96	3023	3 300 000	2 310 000	990 000	2 228
97	3024	3 360 000	2 352 000	1 008 000	2 284
98	3025	2 350 000	1 645 000	705 000	1 836
99	3026	2 075 000	1 452 500	622 500	1 724
100	3027	1 800 000	1 260 000	540 000	1 584
101	3028	3 560 000	2 492 000	1 068 000	2 284
102	4021	3 500 000	2 450 000	1 050 000	2 284
103	4022	2 400 000	1 680 000	720 000	1 836
104	4023	3 350 000	2 345 000	1 005 000	2 228
105	4024	3 450 000	2 415 000	1 035 000	2 284
106	4025	2 400 000	1 680 000	720 000	1 836
107	4026	2 150 000	1 505 000	645 000	1 724
108	4027	1 880 000	1 316 000	564 000	1 584
109	4028	3 650 000	2 555 000	1 095 000	2 284
110	5021	3 580 000	2 506 000	1 074 000	2 284
111	5022	2 460 000	1 722 000	738 000	1 836
112	5023	3 480 000	2 436 000	1 044 000	2 228
113	5024	3 550 000	2 485 000	1 065 000	2 284
114	5025	2 450 000	1 715 000	735 000	1 836
115	5026	2 200 000	1 540 000	660 000	1 724
116	5027	1 960 000	1 372 000	588 000	1 584
117	5028	3 650 000	2 555 000	1 095 000	2 284
118	6021	4 510 000	3 157 000	1 353 000	2 326
119	6022	4 340 000	3 038 000	1 302 000	2 228
120	6023	5 000 000	3 500 000	1 500 000	2 480
121	6024	6 480 000	4 536 000	1 944 000	2 998
122	1031	4 190 000	2 933 000	1 257 000	2 716
123	1032	2 275 000	1 592 500	682 500	1 848
124	1033	1 900 000	1 330 000	570 000	1 638
125	1034	3 400 000	2 380 000	1 020 000	2 338
126	1035	2 835 000	1 984 500	850 500	2 072
127	2031	3 220 000	2 254 000	966 000	2 156
128	2032	1 950 000	1 365 000	585 000	1 596
129	2033	2 000 000	1 400 000	600 000	1 638
130	2034	2 130 000	1 491 000	639 000	1 666
131	2035	2 550 000	1 785 000	765 000	1 876
132	3031	2 550 000	1 785 000	765 000	1 876
133	3032	2 850 000	1 995 000	855 000	2 002
134	3033	2 050 000	1 435 000	615 000	1 638
135	3034	2 050 000	1 435 000	615 000	1 638
136	3035	2 180 000	1 526 000	654 000	1 666
137	3036	2 580 000	1 806 000	774 000	1 876
138	4031	2 710 000	1 897 000	813 000	1 876
139	4032	3 000 000	2 100 000	900 000	2 002
140	4033	2 175 000	1 522 500	652 500	1 638
141	4034	2 175 000	1 522 500	652 500	1 638
142	4035	2 310 000	1 617 000	693 000	1 666
143	4036	2 730 000	1 911 000	819 000	1 876

144	5031	2 900 000	2 030 000	870 000	1 876
145	5032	3 230 000	2 261 000	969 000	2 002
146	5033	2 350 000	1 645 000	705 000	1 638
147	5034	2 350 000	1 645 000	705 000	1 638
148	5035	2 500 000	1 750 000	750 000	1 666
149	5036	2 950 000	2 065 000	885 000	1 876
150	6031	5 000 000	3 500 000	1 500 000	2 394
151	6032	3 100 000	2 170 000	930 000	1 764
152	6033	5 100 000	3 570 000	1 530 000	2 380
		<b>426 675 000</b>	<b>298 672 500</b>	<b>128 002 500</b>	

Borettsinnskuddene er sikret ved tinglyst pant i eiendommen med en fellesobligasjon pålydende kr 128 002 500,- som tilsvarer summen av alle innskuddene.

### Felleslån

Borettslaget finansieres i tillegg til innskuddene med et lån i OBOS pålydende til sammen kr 298 672 500,-, som tilsvarer til sammen 70 % av total kjøpesum.

Renten er pr. april 2013 på 3,95 %. Det vil imidlertid bli en renteendring gjeldene fra 03.06.2013 hvor renten økes til 4,10 %.

## Forslag til driftsbudsjett for Ellipsen Borettslag (utarbeidet pr. september 2011)

### DRIFTSINNTEKTER:

Felleskostnader	3 573 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>3 573 000</b>

### DRIFTSUTGIFTER:

Kontingent til OBOS	30 000
Revisjonshonorar	9 000
Styrehonorar	120 000
Forretningsførerhonorar	160 000
Konsulenthonorar	25 000
Personalutgifter	35 000
Drift og vedlikehold	960 000
Forsikringer	300 000
Kommunale avgifter	740 000
Energi fellesarealer	300 000
Felles utomhuseiendom	240 000
Andre driftsutgifter	350 000
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>3 269 000</b>

### ÅRSRESULTAT

**304 000**

### Forutsetninger:

- Samlet areal: 10 635 kvm BRA
- Antall leiligheter: 152
- Kr 28,- pr. kvm. BRA pr. mnd i felleskostnader (gjennomsnitt)
- IN-ordning (det budsjetteres ikke med kapitalinntekter/utgifter)
- Posten energi fellesarealer består kun av utgifter til oppvarming av fellesarealene. Utgifter til oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg, og faktureres den enkelte andelseier direkte.
- Garasjeplassene blir liggende på en annen eiendom enn borettslagets, og det forutsettes at brukerne av garasjeplasser faktureres direkte fra selskapet som eier eiendommen parkeringsplassene ligger i.

## **Vedtekter**

for Ellipsen borettslag, org nr 997 523 385

Vedtatt i stiftelsesmøtet 14. oktober 2011. Sist endret på generalforsamling 19.02.2013.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

(2) Borettslaget er en del av Gladengtunet eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 129 bnr. 3, som foruten en samleseksjon for de 152 boligene består av to næringsseksjoner.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil fem prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Noen av borettslagets leiligheter har utgang på bakkeplan til terrasser som skal disponeres eksklusivt av disse leilighetene.

(5) Borettslagets utomhuseiendom er en del av fellesarealene til eierseksjonssameiet. Ellipsen borettslag benytter dette arealet eksklusivt og er alene ansvarlig for å drifte dette.

- (6) Borettslagets parkeringsbehov er dekket i eiendommen som ligger under borettslagets eiendom, ved at det gis bruksretter til 67 parkeringsplasser i dette området. Driftskostnader knyttet til garasjeplassene betales til eier av eiendommen.
- (7) Borettslaget disponerer bodareal og sykkelparkering i ovennevnte eiendom, og betaler driftskostnader for dette til eier av eiendommen.
- (8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **HUSORDENSREGLER FOR ELLIPSEN BORETTSLAG**

VEDTATT I JANUAR 2013

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### **§ 1 Husordensreglene**

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

### **§ 2 Ro**

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

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

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

Det skal være rom mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

### **§ 3 Bruk av balkongene**

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

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene..

### **§ 4 Dyrehold**

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### **§ 5 Antenner**

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

### **§ 6 Søppel**

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

### **§ 7 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

### **§ 8 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

### **§ 9 Endring av husordensreglene**

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



## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

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

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

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....