

Innkalling til Generalforsamling 2015

Vi møtes 15. april kl 18.00 i Felleslokalet

Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenning av innkallingen
 - b. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av protokollfører og 2 andelseiere til å medundertegne protokollen
 - e. Godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap 2014 med revisors beretning
 - a. Godkjenning av revisors honorar
 - b. Godkjenning av styrets honorar
 - c. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Behandling av saker, se vedlegg
 - a. Motorsykkelparkering
 - b.
 - c. økning av styrehonorar
5. budsjett 2015
6. Valg av styre
 - a. Leder
 - b. Nestleder suppleringsvalg 1 år
 - b. styremedlem
 - c. 3 varamedlemmer og valgkomité
7. Bekjentgjørelser
8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Andelseiere som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt. Legitimasjon bes medtatt og fremvist ved forespørsel.





2. Årsberetning 2014

Btl. Rosenhof kv. 1 er et borettslag i Oslo med forretningskontor hos selskapets forretningsfører, Cathrine Tørgersen, Bendixen Eiendom, H. Heyerdahls gate 1, P.O. Box 1500 Vika, N-0117 Oslo

Styret

På forrige generalforsamling ble følgende valgt, styremedlemmer: Ivan Pirojkov og Jaana Jensen. 3 varamedlemmer og valgkomité: Susanne Brunvand, Sylvia Weddegjerde og Jon Visnes Øksenholt alle for ett år. I

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Leder:	Svein Ivar Johansen
Nestleder:	Arild Aune Berger fram til 31.januar 2015
Styremedlemmer:	Ivan Pirojkov Gunn Sissel Omholt Jaana Jensen. Sylvia Weddegjerde fra 1.februar 2015

Varamedlemmer: Som valgt

Møter:

Styret har hatt 5 loggførte styremøter. I tillegg har deler av styret hatt arbeidsmøter i forbindelse med ulike saker. Styret har hatt befaringer med Vaktmester Andersen AS for å gjennomgå arbeider. Styret har hatt møter med Bonum Bygg i forbindelse med loftutbyggingen, og en ekstern konsulent som er innleid i forbindelse med dette.

Styrearbeid:

Styret er på styrerommet onsdag fra kl 18 til 19. På styrerommet gjør vi forefallende styrearbeid som registrering av post og besvare mail. Beboere kommer innom for å få svar på spørsmål og få vaskekort til fellesvaskeriene.

Arbeider:

Det er skiftet soilrør fra gulv til tak. Flere er på vei til å bli skiftet. Flere beboere har kjøpt fellestoiletter som ikke er i bruk, og planlegger å bygge ut sine leiligheter. 2 interne leiligheter på loft er i ferd med å ferdigstilles i tillegg til resten av loftet. Oppgangene er i ferd med å fullføres, med tilstøtende nytt brannalarmanlegg. Hagen blir også oppgradert, det er leid inn gartnertjeneste gjennom vaktmester Andersen for å gjøre de større arbeidene. Det vurderes mulighet for å ha nedgravde søppelkonteinere for å øke kapasiteten.

Sikkerhet:

- **Brann**

Samtlige leiligheter og alle fellesarealer skal ha røykvarsler og brannslukningsutstyr. Hver enkelt er ansvarlig for utstyret i sin leilighet. Borettslaget er ansvarlig for fellesanlegg.

Styret jobber med HMS tiltak for å bedre brannsikkerheten, Nytt brannalarmanlegg er installert. I kjellerne har det blitt montert nye brannrør og tak har blitt kontrollert og tettet i henhold til forskrifter.

- **Vann**

Det har vært flere tilfeller av vannskader som følge av gamle rør i leiligheter. Styret oppfordrer beboere til å sjekke eget anlegg i andel. Har du en varmvannsbereder som er eldre enn 10 år gammel oppfordrer borettslaget til utskifting av disse. Utbedring av skade på grunn av for gamle varmtvannsberedere vil ikke dekkes av borettslagets forsikring.

- **Innbrudd**

Det er rapportert 0 innbrudd i bod i løpet av året. Styret anbefaler at man ikke setter ting foran dørene.

- **Forsikring**

Styret benytter Gjensidige som forsikringsselskap.

Vasketjenester

Borettslaget bruker Johansens kvalitetsvask til vasking av oppgangene.

Informasjon:

Styret bruker hjemmesidene til borettslaget, www.rosenhof.no, facebook og informasjonstavler i oppgangene og i bueportalene.

Overdragelser:

Styret har i løpet av 2014 behandlet ?? overdragelser.

Fellesarealer:

Vaktmester Andersen tar seg av fellesarealene (søppel, tagging, klipping av gress, måking av snø og liknende). Vaktmester er Jens Aalerud.

Saker fra generalforsamling 2014

Borettslaget krever plantegninger og kopi av kontrakt med autoriserte fagfolk ved oppgradering av bad.

Referater og innkallinger på nett. Det mangler fortsatt e-postadresser til andelseiere.

Loft:

Lofts utbyggingen er inne i slutfasen, da prosessen har gått litt raskere enn planlagt. Styret er fornøyd med prosessen og utbygger så langt, med unntak av prosessen i forbindelse med nye kjellerboder.

Merking av dører, postkasse og boder

Styret oppfordrer alle å få laget standard postkasseskilt hos Skiltservice. Se hjemmeside, der ligger det en link direkte til skiltet som benyttes. Ved oppmøte på styrerommet vil styrevakten være behjelpelig med dette.

Alle må merke boder på loft og i kjeller med navn og telefonnummer. Styret har gitt tillatelse til vaktmester å bryte opp boder ved behov uten å melde ifra dersom bod ikke er merket.

Økonomi:

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2014. I årsregnskapet for 2014 er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Selskapets egenkapital er negativ. Dette skyldes kostnadsført vedlikehold finansiert ved låneopptak. Likviditeten er tilfredsstillende og udekket tap vil bli dekket inn over tid ved at innbetalingene fra andelseierne er økt. Ytterligere tiltak for å sikre driften anses ikke nødvendig. Eiendommen har en betydelig høyere verdi enn bokført verdi.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som kan ha innvirkning på bedømmelsen av selskapet.



Styret sammensetning, styrehonorar og ansatte:

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Det planlegges ikke tiltak m.h.t. fordelingen av menn og kvinner i styret.

Forurensing av ytre miljø:

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø.

Diverse:

Selskapet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

**Oslo,
Styret i Borettslaget Rosenhof Kv I**

Arild Aune Berger
Nest leder

Svein Ivar Johansen
Styreleder

Gunn Sissel Omholdt
Styremedlem

Janna Jensen
Styremedlem

Ivan Piojkov
Styremedlem



3. Regnskap 2014

Borettslaget Rosenhof kv I

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2014	2013
Felleskostnader		4.313.605	4.139.535
Basiskostnad fellesutgifter		1.411.794	1.471.518
Leieinntekter lokaler		170.892	266.377
Fellesvaskeri		42.996	64.340
Andre inntekter	3	60.959	13.871.484
Sum driftsinntekter		6.000.246	19.813.254
Honorar styremedlemmer	2	230.000	202.000
Arbeidsgiveravgift	2	32.430	28.482
Elektrisitet		165.672	172.444
Kabel-TV/bredbånd		606.385	653.035
Reparasjon og vedlikehold	4	3.277.046	369.928
Vaskeri		0	11.567
Renhold		170.259	244.603
Grøntanlegg/uteområder/snømåk		192.312	137.805
Vaktmestertjenester		309.045	283.170
Containerleie		55.653	57.694
Revisjon	2	9.375	11.250
Forretningsførsel		97.500	97.500
Andre honorarer	4	74.480	364.787
Forsikringspremier		465.195	411.701
Kommunale avgifter		767.709	734.220
Bankgebyrer		7.008	6.545
Festeavgift		257.722	185.628
Andre driftskostnader		20.699	102.339
Porto, telefon mv.		31.882	32.926
Møtekostnader		7.293	10.869
Sum driftskostnader		6.777.665	4.118.494
Driftsresultat		-777.418	15.694.760
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		152.881	150.511
Rentekostnader		609.951	868.306
Resultat av finansposter		-457.070	-717.795
Ordinært resultat før skattekostnad		-1.234.488	14.976.965
Ordinært resultat		-1.234.488	14.976.965
Årets resultat		-1.234.488	14.976.965
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	0	14.976.965
Sum overføringer		0	14.976.965

Borettslaget Rosenhof kv I

Balanse pr. 31.12.

Eiendeler	Note	2014	2013
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2.035.119	2.035.119
Sum varige driftsmidler		2.035.119	2.035.119
Sum anleggsmidler		2.035.119	2.035.119
Omløpsmidler			
Fordringer			
Til gode, salg av loftsareal		4.811.143	13.752.000
Fordring andelseiere		264.636	114.523
Forskuddsbetalte kostnader	11	5.250	6.300
Andre kortsiktige fordringer		0	64.000
Sum fordringer		5.081.030	13.936.823
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	10	5.299.718	5.746.543
Sum bankinnskudd o.l.		5.299.718	5.746.543
Sum omløpsmidler		10.380.748	19.683.366
Sum eiendeler		12.415.867	21.718.485

Borettslaget Rosenhof kv I

Balanse pr. 31.12.

Egenkapital og gjeld	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	49.800	49.800
Sum innskutt egenkapital		<u>49.800</u>	<u>49.800</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-314.109	-314.109
Udisponert resultat		-1.234.488	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-1.548.597</u>	<u>-314.109</u>
Sum egenkapital		<u>-1.498.797</u>	<u>-264.309</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	12.926.960	21.588.718
Sum annen langsiktig gjeld		<u>12.926.960</u>	<u>21.588.718</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		763.522	131.500
Skattetrekk og andre trekk		62.179	57.613
Forskudd fra andelseiere		124.755	187.264
Påløpne renter		37.249	4.496
Annen kortsiktig gjeld		0	13.203
Sum kortsiktig gjeld		<u>987.705</u>	<u>394.076</u>
Sum gjeld		<u>13.914.665</u>	<u>21.982.794</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>12.415.867</u>	<u>21.718.485</u>

Oslo,
Styret i Borettslaget Rosenhof kv I

Arild Aune Berger
Styremedlem

Svein Ivar Johansen
Styreleder

Gunn Sissel Omholt
Styremedlem

Jaana Jensen
Styremedlem

Ivan Pirojkov
Styremedlem

BRL. ROSENHOF KV. I

Noter til regnskapet for 2014

Note 1: Regnskapsprinsipper/prinsippendring

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak, samt "Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag".

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Virkelig verdi av eiendelene antas å være høyere enn balanseført verdi av gjelden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter eventuelt fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Borettslaget er ikke skattepliktig.

Note 2: Lønnskostnader

	2014	2013	2012
Styrehonorar	230000	202.000	195.000
Arbeidsgiveravgift	32430	28.482	27.494
	<u>262.430</u>	<u>230.482</u>	<u>222.494</u>

Samtlige styremedlemmer er andelseiere. Selskapet har ikke hatt ansatte i 2014. De plikter ikke å ha pensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Styret har fått dekket middag/julebord med totalt kr. 7.293,-.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 9.375,- inkl mva.

Note 3: Andre driftsinntekter

	2014	2013
Salg av fellesarealer loft	18000	13.832.900
Telenor, basestasjon	16395	16.020
Flyttegebyrer	17000	13.000
Vindusinnbetaling	9564	9.564
	<u>60.959</u>	<u>13.871.484</u>

Note 4: Andre driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold består av følgende:

	2014
Renovering oppgang/leiligheter	2.788.745
Renovering oppgang/leiligheter	376.894
Rep vedl el anlegg	7.856
Rep vedl vann/kloakk	39.763
Rep vedl vaskeri	50.065
Grønt avd fast fakt	13.725
	<u>3.277.046</u>

Note 4: Andre honorarer

	2014
Berge Prosjektutvikling	2.014
Berge Prosjektutvikling	10.600
Berge Prosjektutvikling	17.923
Berge Prosjektutvikling	23.293
Berge Prosjektutvikling	19.045
Juridisk betenkning	3619
	<u>74.480</u>

Note 5: Fellesanlegg, eiendommen

	2014	2013
Anskaffelseskostnad, bokført verdi 1.1.1989	199.762	199.762
Stigeledninger, oppgradering elektrisk anlegg 2005	468.750	468.750
Stigeledningen, oppgradering elektrisk anlegg 2003-2004	1.116.000	1.116.000
Brannrør kjeller 2001	250.607	250.607
	<u>2.035.119</u>	<u>2.035.119</u>

Eiendommen har en betydelig høyere verdi enn bokført verdi og avskrivningssatsen er derfor satt til null.

Note 6: Disponible midler	2014	2014	2013	2013
Disponible midler fra foregående årsregnskap		19.289.290		4.827.526
Endring i disponible midler:				
Årets resultat	-1.234.488		14.976.965	
Årets påkostning			0	
Årets avskrivninger	0		31.915	
Låneopptak			0	
Avdrag på lån	-8.661.758	-9.896.246	-547.116	14.461.764
Disponible midler 31.12. (oml.midler minus korts. gjeld)		9.393.044		19.289.290

Note 7: Miljøhus	2014	2013	2012
Opprinnelig anskaffelseskost 2006		74.341	74.341
Nyanskaffelse 2009		159.575	159.575
Tidligere avskrevet		202.000	170.085
		31.916	63.831
Årets avskrivning		31.916	31.915
Bokført verdi 31.12	0	0	31.916
Miljøhusene avskrives over 5 år.			

Note 8: Langsiktig gjeld	2014	2013
Långiver	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål	Endring kreditt	Fasader/refinansiering 2008
Opptatt	2008	
Opprinnelig lån	22450000	22.450.000
Saldo pr. 01.01	21588718	22.135.834
Årets avdrag	8661758	547.116
Saldo 31.12	12.926.960	21.588.718
Løpetid inkl. avdr.frihet	11 år 9 mnd	28 år
1. avdrag	30.12.2014	30.06.2012
Rente	3,21 %	3,80 %
Forfall om mer enn 5 år		18.853.000
Innfrielsesdato	30.08.2026	

Borettslagets bygninger, på festet tomt, er stillet som sikkerhet for gjelden.
Gnr. 226 bnr. 3,4,31,33 og 48. Bokført verdi av eiendelene er kr. 2.035.119
Den reelle verdien av borettslagets eiendeler er høyere enn den bokførte verdien av gjelden.

Fellesgjelden fordeles med samme fordelingsnøkkel som fellesutgiftene.

Note 9: Egenkapital	2014	2013	2012
Andelskapital 31.12.04	49800	49.200	49.200
Oppskrevet i 2005 og 2007, ny andel 176 og 200		600	600
Andelskapital 31.12.	49.800	49.800	49.800
Annen egenkapital 01.01	-314.109	-15.291.074	-16.436.868
Årets overskudd	-1.234.488	14.976.965	1.145.795
Annen egenkapital 31.12.	-1.548.597	-314.109	-15.291.073
Sum egenkapital 31.12.	-1.498.797	-264.309	-15.241.273

Note 10: Bundne midler

Sameiet hadde 31.12. kr. 45.742,98, bundet på skattetrekkkonto. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. var kr. 45.400,-.

DnB driftskonto 8200.01.14800	2.638.634
DnB bedriftskonto 1594.08.87272	529
DnB bedriftskonto 7877.05.07250	35.137
DnB Plasseringskonto 1607.43.65470	2.579.675
DnB Skattetrekkkonto 8200.01.25217	45.743
Sum Bankinnskudd	5.299.718

Note 11: Forskuddsbetalte kostnader

Forskuddsbetalte kostnader består av kr. 5.250,- knyttet til Prosjektlassen.

4. Saker

A) Motorsykkelparkering

Forslagsstiller Geir Landsverk

På grunn av støy ønskes denne plassen fjernet fra område som nå er avsatt til dette. Motorsykler kan støye minst like mye som biler og bør kunne parkeres som biler utenfor borettslagets område.

Det stemmes: **JA eller NEI**

B) Lekeplass

Oppgradering

Bakgrunn: Denne har stått som nå i mange år og trenger en oppgradering. Kostnadsramme ikke over 50 000,.

Forslagsstiller: Styret

Det stemmes: **JA eller NEI**

C) Barnevognskur

Det er mange som har barnevogner stående til oppbevaring i oppgang og kjellere. Av hensyn til brannvern ønsker styret å se om det finnes andre løsninger.

Forslagsstiller: Styret

Det stemmes: **JA eller NEI**

D) Ordensregler

3 Tørking, lufting og banking av tøy.

Gammel tekst: Tøy kan tørkes på loftene og i tørkeåsen ut.
Endres til: Tøy kan tørkes i tørkeboksen ute.

Bakgrunn: Vi har ikke lengre tørkeloft

Forslagsstiller: Styret

Det stemmes: **JA eller NEI**

Nytt punkt:

Bad

Bruk av badet

Badet kan benyttes av kompleksets beboere samt deres overnattingsgjester i den til enhver tid gjeldende åpningstid. Brukerne av badene må rengjøre badet etter bruk. Servanter etter bruk samt rense sluk for håravfall. Hærverk eller misbruk av åpningsbestemmelsene kan medføre utestenging fra bruk av badet.

Bakgrunn: Vi har et lite bad som kan benyttes men det er ikke nevnt i ordensreglene slik det var tidligere.

Forslagsstiller: Styret

Det stemmes: **JA eller NEI**

E) Vedtekter

4.4 Bygningsmessige arbeider.

Kapittel 6:

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales kr 4 000 pr. kvm.

Ny tekst:

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr kvm som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen.

Bakgrunn: Borettslaget tar i dag 6000,- på kvm men endringen i beløpet ble ikke gjort i vedtektene,

Forslagsstiller: Styret

Det stemmes: **JA eller NEI**

Forslag: Økning av styrehonorar

Bakgrunn: styrehonoraret ligger i dag på kr 230 000,-. Styret foreslår at honoraret øker til kr 240 000,-.

Forslagsstiller: Styret

Det stemmes: **JA eller NEI**

-----KLIPP-----

FULLMAKT

Undertegnede gir herved.....

fullmakt til stemme på vegne av undertegnede - Andel nr.

Andelseiers navn :(blokkbokstaver)

Dato, sted og andelseiers underskrift: ...

På generalforsamlingen har andelseierne en stemme for hver leilighet. Andelseiere kan møte med fullmakt, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Leietakere har møterett, men ikke stemmerett.

5. Budsjett 2015

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2015
Driftsinntekter			
Fellesutgifter ordinær		-4 313 605	-4 500 000
Fellesutgifter basisleie		-1 411 794	-1 500 000
Annen leieinntekt/lokaler		-170 892	-170 000
Inntekter vaskeri		-42 996	-60 000
Andre inntekter/salg fellesarealer		-60 959	-530 000
		-6 000 246	-6 760 000
Lønnskostnader			
Styrehonorar		230 000	240 000
Arbeidsgiveravgift		32 430	33 840
		262 430	273 840
Andre driftskostnader			
Vedl.hold bygninger		3 277 046	2 400 000
Vedl.hold uteanlegg/oppgraderinger		192 312	250 000
Kostnader vaskeri		0	40 000
Revisjon		9 375	9 600
Forvaltningshonorar		97 500	120 000
Andre honorarer		74 480	44 000
Møtekostnader		7 293	9 000
Telefon/internett/porto		31 882	33 000
Forsikring		465 195	496 000
Strøm gårdsanlegg		165 672	165 000
Festeavgift		257 722	186 000
Kommunale avgifter		767 709	898 000
Ekstern renovasjon/containerere		55 653	57 000
Bankgebyrer		7 008	7 000
Renhold		170 259	240 000
Ekstern vakmestertjeneste		309 045	310 000
Kabel-TV, bredbånd		606 385	620 000
Andre driftskostnader		20 699	22 000
		6 777 665	6 180 440
Driftsresultat		777 419	-579 560
Finansinntekter		-152 881	-180 000
Finanskostnader		609 951	600 000
Netto finanskostnader		457 070	420 000
Årets resultat		1 234 489	-159 560



6. Valg av styre

a. Valg av leder, 2 år.

B, valg av nestleder ett år m

Nestleder Arild Aune Berger har gått ut av styret. Suppleringsvalg 1 år

C. Valg av styrerepresentant

D. valg av 3 vararepresentanter og valgkomite

Vararepresentanter fungerer også som valgkomite. Alle vararepresentantene er på valg



BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

- 1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass**
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.
- 2 Bruk av vaskeriene**
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.
- 3 Tørking, lufting og banking av tøy**
Tøy kan tørkes på loftene og i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å luften eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.
- 4 Utlufting av leiligheter**
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- 5 Støy**
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipping, hamring og boring, må ikke foregå på søn. og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.
- 6 Avfall**
Kun restavfall skal legges i søppelkassene. Mest mulig avfall skal leveres til gjenvinning.
- 7 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.**
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.
- 8 Bil- og motorsykelkjøring**
Bil- og motorsykelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.
- 9 Husdyr**
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.
- 10 Plener og planter**
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.
- 11 Påbud fra borettslaget**
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.
- 12 Brudd på ordensregler**
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.