



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

# Nyhetsbrev

1. utgave 2017/18 - 17. september 2017

---

## **Høstoppydning**

Containere for restavfall og elektrisk avfall kommer den 27. september 2017.

## **Brannvern**

Flere beboere benytter rømningsveiene som oppbevaringsplass for private eiendeleler, f.eks. barnevogner, sykler, søppel, byggematerialer osv. Dette er ikke tillatt iht. husordensreglene, og kan utgjøre en fare ved evakuering. Vaktmester vil foreta vernerunder og fjerne gjenstander.

Barnevogner kan plasseres i barnevognrommene som er i hver blokk. Andre gjenstander må oppbevares i leiligheten eller i kjellerboden.

Det har også vært noen tilfeller hvor beboere plasserer ting ved heisene i inngangs etg. merket med "gis bort" Dette er ikke tillatt og kan hindre fremkommeligheten for nødetaer, og blokkerer rømningsveiene. Dersom man ønsker å gi bort noe, kan man lage et skriv om dette og henge dette opp på oppslagstavlene, eller benytte Nabhjelp-appen til Obos.

## **Vakttelefonen får nytt telefonnummer**

Styrets vakttelefon skal kun benyttes for akutte henvendelser. Imidlertid er flertallet av henvendelser til telefonen fra personer som forsøker å få tak i vaktmester utenfor hans arbeidstid, herunder i helger. Vakttelefonen skilles av denne grunn fra vaktmesters telefonnummer.

Vaktmesters telefonnummer forblir det samme, **47 39 55 65**. Telefontid er som før kl 13-15 foruten akutte henvendelser i vaktmesters arbeidstid (7-15).

For akutte henvendelser utenom vaktmesters arbeidstid, kan styret nås på telefon **46 28 87 52**. Det er fortsatt ikke mulig å sende sms til styrets vakttelefon.

## **Hunder**

Vi minner om at hold og pass av hund er søknadspliktig. Dette innebærer at alle som holder hund må bekrefte at hunder ikke skal luftes på friarealet mellom blokkene, og at det skal undersøkes med naboer mhp. f.eks. allergi. Hunder skal alltid holdes i bånd på selskapets eiendom. Det vises til husordensreglenes bestemmelser om hundehold og søknadsskjema på [www.nkba.no](http://www.nkba.no).

## **Vaskerier**

Vi minner om at det ikke er tillatt å sette seg opp på vaskedag mer enn 14 dager frem i tid. Tavlene ryddes jevnlig.

## **Utleie av leiligheter (fremleie)**

Vi har det siste halvåret hatt flere saker med ulovlig fremleie av leiligheter. Det kan virke som om ikke alle har satt seg inn i regelverket for utleie av leiligheter, og styret har derfor utarbeidet en oppsummering som du finner på baksiden av dette nyhetsbrevet.

## Informasjon om utleie (fremleie/bruksoverlating)

NKBA er regulert av borettslagsloven som setter begrensninger i utleie. Bakgrunnen for begrensningene er NKBAs vedtektsfestede formål: «*Skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.*». Dette er sammenfallende med borettslagsloven § 1-1 første ledd.

Det er således et vilkår for å eie en leilighet i NKBA at man kun benytter boligen til egen beboelse. Dette i motsetning til dersom man eier en enebolig eller eierseksjonsleilighet (sameie), der man i utgangspunktet står fritt til å leie ut.

Det er kun i unntakstilfeller man har anledning til å leie ut. Med mindre man bor i leiligheten selv, er utleie alltid søknadspliktig. Utleie er regulert i borettslagsloven kapittel 5 del II, jf. § 1-4 annet ledd, og følger av vedtektene pkt 3-2.

Mulighet for utleie er som følger:

1. *Dersom man selv bor i leiligheten kan man leie ut deler av leiligheten.* Typisk utleie av et rom til en student eller lignende. Slik utleie er ikke søknadspliktig, men det er en forutsetning at man også *selv bor i leiligheten.* Begge betingelsene - å selv bo i leiligheten, og at kun deler av leiligheten er utleid - må være oppfylt. Dette innebærer at man ikke kan leie ut kun deler av leiligheten (ved f.eks. låse av enkelte rom), uten å bo der selv. (brl § 5-4, vedtektene pkt 3-2 (3))
2. *Utleie inntil 3 år.* Du kan leie ut leiligheten i maksimalt tre år, forutsatt at eier selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Det er ikke tilstrekkelig at du har *eiet* leiligheten i perioden, du må reelt ha bebodd leiligheten. (brl § 5-5, vedtektene pkt 3-2 annet ledd nr 1). Kravene til beboelse er strengere enn folkeregistreringsforskriften og forutsetter *faktisk botid*, jf. Borettslovkommentaren (Wyller, 2006) s. 433 – 434 jf. s. 425.
3. *Utleie til ektefelle og familiemedlemmer i rett opp- eller nedadstigende retning* - dvs. dine foreldre eller barn, samt ektefelle (brl § 5-6 første ledd nr 3, vedtektene pkt 3-2 annet ledd nr 1).
4. *Tungtveiende forhold* - f.eks. sykdom, arbeid, studier osv. Det kan søkes styret om utleie på særskilt grunnlag dersom begrunnelsen både er *tungtveiende* og at du *midlertidig* ikke kan bo i leiligheten. Grunnlag for slik utleie kan f.eks. være opphold på rehabiliteringsklinikk, en tidsbegrenset arbeidskontrakt i annen kommune, eller at du skal gjennomføre et studie og må flytte utenbys. Du må dokumentere søknad på slikt grunnlag, f.eks. med kopi av opptak til studieplass. Det er en forutsetning at du flytter tilbake til leiligheten etter leieforholdets opphør. Utleie over en lengre tidsperiode vil således typisk avslås, da det ikke er å anse som *midlertidig*. (brl § 5-6 første ledd nr 2, vedtektene pkt 3-2 annet ledd nr 3).

Unntatt punkt 1 ovenfor, må utleie alltid søkes styret på forhånd. Søknad må sendes inn **minst en måned** før utleien starter, jf. borettslagsloven § 5-7.

Styret godkjenner hvert enkelt utleieforhold, så dersom du endrer leietagere i perioden krever dette ny søknad.

**Ulovlig fremleie, dvs. utleie av leiligheten som ikke er godkjent av styret kan medføre tvangsfravikelse av leietagere, og i ytterste konsekvens at din leilighet kan bli tvangssolgt.**

Dersom du annonserer din bolig til utleie er det viktig å ta forbehold i annonse og kontrakt om styregodkjennelse av utleieforholdet.

Korttidsutleie, f.eks. gjennom AirBNB og tilsvarende tjenester, er lite egnet for leiligheter underlagt borettslagslovens bestemmelser - da det er en måneds frist på å søke om utleieforholdet. Det er imidlertid ingen begrensninger i hvilken platform man benytter for markedsføring av et evt. utleieforhold, og AirBNB kunne brukes forutsatt at både utleier og leietager minst en måned i forkant av utleieforholdets oppstart sender inn undertegnet søknad om utleie.

### Kontakt styret:

**E-post:** styret@nkba.no

**Post:** legg en melding i postkassen i nr 29 merket «Nygårdkollen».

**Telefon vaktmester:** 47 39 55 65

Telefontid vaktmester: hverdager kl. 13-15 Styret besvarer **akutte henvendelser** på tlf 46 28 87 52 utenom vaktmesters arbeidstid.