

HUSORDENSREGLER FOR

MØLLEHJULET BORETTSLAG

Vedtatt av styret i august 2009,
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.11. og av styret 07.03.2019

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt boretthaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten og lagets fellesareal skal ikke brukes slik at andre sjeneres, eller slik at brudd på noen av lagets vedtekter oppstår.

Husorden skal sikre oss ro, orden og trivsel i hjemmene og på lagets fellesområder.

Brudd på husorden kan medføre skriftlig påtale fra styret.
Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger, utenfor boder, garasjer eller andre fellesarealer.

Barnevogner er eneste gjenstand som tillates hensatt i fellesarealer, og slik at de ikke er en hindring for renholdet og den alminnelige ferdsel.

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden, eller på en annen måte endre bygningens fasade.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner/parabol etc. Kun lagets kabelanlegg skal benyttes. Antenne montert på gulv / vegg under høyden til rekkverket kan godkjennes.

Sykler skal parkeres i sykkelrommene.

Ballspill og tilsvarende idrettslek er ikke tillatt i gårdsrommet.

Garasjedører, inngangsdører og dører til bodanlegg skal alltid være låst.

Det er røykeforbud i oppganger, bodanlegg og garasjer.

Det er ikke tillatt å grille mat med bruk av kullgrill på balkonger og uteområder tilknyttet leilighetene. Elektrisk grill med vannbad eller gassgrill uten lavastein er tillatt. Gassbeholdere må kun lagres ute på balkongen.

Bruk lagets fellesareal til hygge og nytte og sørg for at din bruk ikke forringer våre felles verdier.

Foreldre må være påpasselige med ansvaret for sine barns oppførsel.
Ansvaret er etter beste evne å påse at barn ikke forsettelig forsøker å ødelegge felles eiendom.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 – 08.00 på hverdager. Natt til søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 13.00. Med alminnelig ro menes at naboer ikke blir forstyrret av støy fra din leilighet. **(se eget avsnitt om oppussing)**

Spesielt påpekes de vanligste årsaker til klager over forstyrrelser fra naboelighet:
Fest /selskapsstøy – høy musikk – banking og boring – øving på musikkinstrument.

Musikkundervisning tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret.

Barn skal ikke støye i trappeoppganger eller på balkongene.

OPPUSSING

Det er ikke tillatt å bore i betongvegger på søndager og helligdager.

Det skal ikke foregå støyende oppussingsarbeider, som boring, hamring eller lignende etter kl.18.00 på lørdager og fram til mandag kl.08.00.

Vedlikeholdsarbeid, oppussing eller rehabilitering som kan forstyrre naboer, og som strekker seg ut over 2 uker, skal nabovarsles og meldes for godkjenning av styret.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Trappeoppgangene vaskes av byrå på **torsdager**. Trappeoppganger og korridorer skal være ryddet for barnevogner, sko og lignende vaskedagen.

Styret oppfordrer beboere, som av en eller annen grunn har skitnet til, å vaske etter seg.
Hovedrengjøring av fellesarealer organiseres av styret.

Uadressert post levert på dørmattene, er andelseiers plikt å fjerne.

SØPPELHÅNDTERING

Vanlig husholdningsavfall skal kastes i restavfallscontainerne i søppelrommet. Avfallet skal alltid være pakket forsvarlig.

Avfall skal aldri hensettes på utsiden av containerne.

Papir / papp kastes i egne containere i søppelrommet.
Glass og metallbokser kastes i egen container plassert i Turbinveien.

Annet avfall må beboere selv bringe ut av borettslaget eller oppbevare til container settes ut på området. Container settes normalt ut 2 ganger i året. (Se eget avsnitt side 4)

Teknisk avfall, så som elektriske artikler, maling, batterier, bildekk og lignende skal alltid leveres på en gjenbruksstasjon.

TØRKING AV TØY

Tørring av tøy kan gjøres på balkongen, men ikke høyere enn rekkverket. Dette gjelder også leiligheter i 1.etasje, der stativ maksimum skal være 1 meter høye.

Det er forbudt å banke eller riste tepper o.a. over rekkverket på balkongen.

Det er ikke tillatt å tørke tøy eller banke tepper på bevegelige helligdager.

LUFTING

Alle leiligheter er tilknyttet avtrekksventilasjon via hovedvifte i garasjen. Luften trekkes ut av leiligheten via ventiler på kjøkken og bad. For at luften skal komme ut av leiligheten må den først komme inn. Luften kommer inn gjennom ventiler i yttervegg.

Ventiler og avtrekksventiler må vedlikeholdes slik at de ikke gror tett av skitt. Ventilene har regulerbare åpninger. Disse åpninger må aldri tettes helt. Dersom ventilasjonen stopper opp vil fuktigheten i leiligheten øke og på sikt føre til sopp og råteskader i leiligheten. Slike skader dekkes ikke av forsikringen.

Det er ikke tillatt å luften fra egen leilighet til korridorer og trappeoppganger.

INNVENDIG OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er den enkeltes andelseiers ansvar å vedlikeholde egen leilighet. Dette gjelder også utvendig vedlikehold av balkonger.

Tips: Aluminiumsvinduer anbefales jevnlig vedlikeholdt med slipefri bilvoks.

Det påpekes at man er erstatningsmessig ansvarlig for skader som påføres andre leiligheter, heiser og fellesrom.

FASADE

Balkonger er ikke å anses som egne rom, og må holdes i original stand.

Det er ikke tillatt å tildekke balkongen med faste installasjoner som endrer blokkens ytre fasade. Front og sider på rekkverket kan dekkes med trekk som er standard forhåndsgodkjent.

Markiser skal kun være de godkjente modellene som borettslagene i Kværnerbyen har besluttet å benytte. Hovedregelen er at markisene skal være i gråtoner og balkongtrekk er mørkegrå. Ved spørsmål kan styret kontaktes.

PARKERING

All utendørs parkering i Kværnerbyen er regulert av Lodalen Utvikling

BILKJØRING

Motorisert ferdsel på gangveiene er tillatt for syke og invalide etter avtale med styret, i tillegg til annen nødvendig transport. Stans for av- og pålessing fra kjøretøyer er tillatt.

Parkering er forbudt, og bot kan bli ilagt dersom det ikke registreres aktivitet ved kjøretøyet over en periode på 15 minutter.

All annen motorisert ferdsel er forbudt.

HUSDYRHOLD

Etter norsk lov tillates husdyrhold av godkjente dyrearter i Møllehjulet Borettslag.

Dette er pliktig å registrere dyreholdet hos styret. Registreringsskjema fås ved henvendelse til styret. (se egen side)

SKADEDYR

Den enkelte beboer plikter straks å melde fra om man oppdager, eller har mistanke om skadedyr i egen og andres leiligheter. Dette gjelder også fellesområdene.

FRAMLEIE

Tillatelse til framleie gis etter begrunnet søknad til styret. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

BRANNVERN

Alle leiligheter er utstyrt med brannslange og røykvarsler, som ved stor røykutvikling utløser brannalarm i hele borettslaget. Brannalarmen varsler også brannvesenet. Det er svært viktig at ingen bevisst påvirker at alarmer utløses, da dette vil få økonomiske konsekvenser for borettslaget, og den andelseier det gjelder.

Alle oppganger og etasjer har oppslag om rømningsveier og andre instruksjoner ved brann.

DUGNAD

Dugnad avholdes hver vår, primært for rydding, renhold og vedlikehold av lagets fellesarealer. Ekstraordinære dugnader kan bli avholdt.

Borettslaget baserer seg på dugnadsarbeid for å holde felleskostnadene lave. Det er derfor viktig at flest mulig deltar.

SØPPELCONTAINERE

Det blir satt ut containere 2 ganger i løpet av året. Containerne skal være forbeholdt avfall som ikke kan kastes i søppelrommet. Teknisk avfall, som nevnt i avsnittet om ”søppelhåndtering”, skal heller ikke kastes i containeren da dette vil medføre bot til borettslaget.

POSTKASSESKILT

Postkasseskilt skal alltid bestilles og byttes av styret. Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å skrive navn direkte på postkassen eller bruk av løse papirlapper. Hærverk på postkasseanlegg vil bli belastet skadeutøver i sin helhet.

Skjema for bestilling av skilt fås ved henvendelse til styret.

FORSIKRING

Møllehjulet borettslag er forsikret i *Obos Finans & Forsikring*. Ved eventuelle skader skal styret umiddelbart kontaktes.

Beboere må selv tegne innboforsikring.

RUNDSKRIV

Informasjon fra styret blir enten distribuert til hver enkelt husstand eller slått opp på tavler i oppgangene. Beboerne er forpliktet til å lese igjennom all informasjon fra styret.

VAKTMESTERTJENESTER

Laget har vaktmesteravtale med Hammersborg Eiendomsdrift.

Vaktmesterens oppgaver er:

Skifte lyspærer.

Søppelkassetømming.

Gressklipping.

Lettere snømåking, strøing og salting.

Renhold av garasjer.
Diverse vedlikeholdsoppgaver av lagets fellesområder.

Vaktmester skal kun utføre oppgaver pålagt av styret.

Vaktmester påtar seg ikke oppgaver inne hos andelseier.

BRØYTING

Brøyting og strøing settes bort til et utenforstående firma før hver sesong.

HEISER

Borettslaget har serviceavtale med KONE for vedlikehold av heisene. Ved feil skal dette meldes til vaktelskap ved bruk av alarmtjeneste i heisene.

STYRET

Lagets styre består av fem medlemmer som velges av generalforsamlingen.
Generalforsamling avholdes hvert år før utgangen av juni.

Styret har 8 -12 møter i året.

Styret ber om at henvendelser til styrets medlemmer gjøres mellom kl.18.00 og kl. 20.00, hvis det ikke er påkrevende med øyeblikkelig kontakt.

Søknader og andre henvendelser legges i styrets postkasse i Smeltingen 2.

Dersom man ønsker at styret skal behandle en klage, må denne fremmes skriftlig.

Styret er beredt til å hjelpe andelseiere med ulike forhold innenfor rammen av styrets mandat.

Styret henstiller innstendig til alle beboere om å etterleve denne husorden. Ved å følge den og ellers møte sine naboer med åpent sinn og en hyggelig tone blir det godt, trygt og trivelig å bo i Møllehullet borettslag.

BORETTSLAGETS DIGITALE UTSTYR

Møllehullet Borettslag har en kollektiv avtale med GET.

Alle leiligheter har krav på å få utlevert:

- 1 stk modem for bredbånd
- 1 stk tv-dekoder

medhørende kabler og fjernkontroll.

Dette utstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Hvis annet utstyr er benyttet plikter andelseieren å informere om dette ved salg av leiligheten.

Andelseierne er selv ansvarlig for de avtaler som er inngått med GET utover standardavtaler. Eksempler på dette kan være HD PVR-boks eller høyere internetthastighet.

Oppgradering, avslutning eller overflytning av ekstravtaler inngått utover standardavtaler er den enkelte andelseiers ansvar.

Om din leilighet får feil på dette utstyret, eller det oppstår feil med TV-signalet eller bredbåndet, kontakt GET på telefon 02123.

PARKERINGSBESTEMMELSER

1. All parkering på stikkveier er forbudt. Kun av-/pålessing er tillatt, og kjøretøyet skal flyttes til parkeringsområdene så hurtig som mulig. Hvis det ikke er aktivitet ved bilen kan kontrollavgift bli ilagt etter 15 minutter.

Uniformert håndverkspersonell med uniformert servicebil har adgang til å parkere bilen ved inngangspartiene så lenge oppdraget foregår hos andelseier. Tillatelse må innhentes fra Lodalen Utvikling. Parkeringen skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller lignende trafikk.

2. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærverk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene.
3. Elbil eller lignende kjøretøy kan ikke tilkobles Møllehjulet borettslags elektriske anlegg for ladning uten tillatelse fra styret.
4. Garasjene eies og driftes av OBOS Parkering og Sameiet Smeltingen. Våre husordensregler gjelder også for garasjeanlegget, og siden alle har adgang påpekes det at garasjeanlegget kun kan benyttes til parkering av kjøretøyer av de som har kjøpt eller blitt tildelt plass i anlegget.

Innenfor de oppmerkede plassene er det kun lovlig å parkere registrerte kjøretøyer. Alt annet kan fjernes av styret uten forvarsel. Dette på grunn av brannsikkerheten i garasjeanlegget.

Moped, utstyr, hengere eller annet plassert utenfor de oppmerkede plassene kan også fjernes av styret uten forvarsel.

REGLER FOR DYREHOLD

Det er en plikt å registrere alt dyrehold i Møllehjulet borettslag.

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for naboene.

Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom, og skal føres til et velegnet sted utenfor borettslagets område for lufting. Balkonger eller gårdsrommet skal ikke brukes som ”luftegård.”

Ved lufting skal hundeeier alltid medbringe hundepose og etter bruk kaste disse i nærmeste søppelkasse. Hundeposer skal aldri kastes eller oppbevares på borettslagets område.

Dyr som oppholder seg alene i leiligheten skal ikke forstyrre naboer. Dette gjelder alle dyrearter.

Katter skal ikke ferdes fritt i borettslaget. Kun katter i bånd eller ”innekatter” er godkjent i borettslaget. For øvrig gjelder de samme regler for kattehold som ved hundehold.

Borettslaget tillater kun dyrearter som er godkjent i Norge, og har lav terskel for anmeldelse til Politiet for brudd på reglene for dyrehold..

Registreringsskjema fås ved henvendelse til Styret.

Vedtekter

for Møllehjulet borettslag org nr 994 483 781

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 27.07.09.

Endret på ordinær generalforsamling 02.05.12 (pkt 4-1 (4)).

Sist endret på ordinær generalforsamling 29.04.13 (pkt 3-2 (2)).

Sist endret på ordinær generalforsamling 05.05.14 (pkt 4-1 (4)).

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.21 (pkt 4-2 (3)).

Siste endret på ordinær generalforsamling 30.03.22 (pkt 9-4)).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

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

(2) Borettslaget er en del av Smeltingen Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 177 boliger, består av 6 næringsseksjoner.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjonen, og er lokalisert i de to nederste planene i Eierseksjonssameiets eiendom. En motorsykkelparkeringsplass som gjennom seksjoneringen er angitt som en del av en slik tilleggsdel i nederste plan, skal likevel behandles som fellesareal i Eierseksjonssameiet. Det blir bygget et teknisk rom på denne plassen som næringsseksjonene skal ha tilgang til. Denne boden vil ligge under nord-østre hjørne av det som i seksjoneringstegningene er betegnet som hus C.

(4) Møllehjulet borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

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 ti 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) Nekte 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 eiendomsmegler 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) Følgende leiligheter har evigvarende bruksrett til én av Borettslagets parkeringsplasser:

2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012, 2017, 2022, 2023, 2024, 2027, 2028, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3011, 3012, 3017, 3018, 3023, 3024, 3027, 3028, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4010, 4011, 4012, 4016, 4017, 4021, 4023, 4024, 4025, 4027, 4028, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008, 5011, 5012, 5017, 5018, 5023, 5024, 5027, 5028, 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6011, 6012, 6017, 6018, 6022, 6024, 6027, 6028, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7007, 7008, 7010, 7011, 7016, 7017, 7021, 7024, 7025, 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007 og 8008

Følgende leiligheter har evigvarende bruksrett til to av Borettslagets parkeringsplasser: 4018, 7013,

Eierskifte av bruksrett til parkeringsplass kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i Borettslaget, og slik at bruksretten skal være knyttet til selve borettslagsandelen. Slikt eierskifte kan kun gjennomføres med styrets samtykke. Når styret har gitt slikt samtykke, skal den foranstående oversikt over hvilke andeler som innehar bruksrett til parkeringsplass, oppdateres av styret. Denne oppdateringen innebærer ikke en vedtektsendring i vedtektenes punkt 12-1 sin forstand.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i

sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(5) Hver andel disponerer én av Borettslagets sportsboder. Styret kan når særlige grunner foreligger foreta omfordeling av boder mellom andelseierne.

(6) 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningmessige 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-antenner, 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 utskiftning 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 oppstaking 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

Eierseksjonssameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed, som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vedrelaget.

Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m² bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling DA eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med de unntak som følger av pkt. 12-1 (1) og pkt. 10-3 og 4-1 (4).

(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

12-2 Forholdet til borettslovene

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