

# HUSORDENSREGLER OG DRIFTSREGLEMENT

A/L Disen Borettslag  
(2026)

Dette dokumentet fastsetter felles regler for bruk, vedlikehold og forvaltning av A/L Disen Borettslag, med formål å sikre forutsigbarhet, trygghet og gode naboforhold.

Regelverket er todelt, og skal leses i sammenheng med vedtektene:

**Del I** – Husordensregler som angir overordnede rettigheter og plikter

**Del II** – Driftsreglement som gir nærmere praktiske og tekniske bestemmelser.

*Bestemmelsene bygger på og utfyller vedtektene. Ved motstrid gjelder vedtektene.*

## DEL I – HUSORDENSREGLER

### 1. Formål og hjemmel

Husordensreglene er fastsatt av styret i samsvar med vedtektene 4.1 og borettslagsloven. Reglene utfyller vedtektene. Ved motstrid gjelder vedtektene.

### 2. Nabohensyn og ro

Leiligheter og fellesarealer skal brukes slik at andre beboere ikke påføres unødig støy eller ulempe. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme støy som forstyrrer naboer.

Større sammenkomster eller arbeider som kan medføre ekstra støy, skal varsles naboer i rimelig tid på forhånd.

Musikkøving og lignende aktivitet skal skje med hensyn til naboene. Ved vedvarende sjenanse kan styret gi pålegg om begrensning.

### 3. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal brukes i samsvar med vedtektene 3 og 4.

Utleie reguleres fullt ut av vedtektene 3.2.

Husordensreglene fastsetter ikke ytterligere begrensninger i lovlig overlating av bruk, men presiserer at andelseier er ansvarlig for at bruker overholder borettslagets regler.

### 4. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige og frie for hindringer, særlig rømningsveier.

Det er ikke tillatt å lagre private eiendeler i trappeopp ganger, korridorer eller andre fellesområder.



Barns lek skal ikke foregå slik at det oppstår fare eller skade på bygninger eller inventar.

Detaljer om parkering, avfall og bruk av vaskeri fremgår av Del II – Driftsreglement.

### **5. Balkonger og fasade**

Balkonger skal holdes i ryddig stand og må ikke brukes til permanent lagring.

Grilling og røyking skal skje med hensyn til naboer og uten brannfare. Kun elektrisk eller gassgrill er tillatt.

Tiltak som påvirker fasade, balkong, vinduer eller byggets uttrykk krever styrets godkjenning og må være i samsvar med vedtektene 4.4 og eventuell samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Innglassing eller andre permanente tiltak kan kun gjennomføres i henhold til vedtak i generalforsamlingen og nødvendige offentlige godkjenninger.

### **6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter innsendt egenerklæring er lest og signert.

Dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke medfører skade, støy eller ulempe for andre beboere.

Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Hunder skal følge reglene for båndtvang.

Ved gjentatte brudd kan styret pålegge tiltak eller trekke tilbake tillatelsen.

### **7. Sikkerhet og forebygging**

Beboere plikter å følge gjeldende krav til brannsikring og sikkerhet i leiligheten.

Ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslaget følger av vedtektene 4.2 og 4.3.

Tekniske krav og detaljer fremgår av Del II – Driftsreglement.

### **8. Endringer og oppussing**

Bygningsmessige arbeider skal gjennomføres i samsvar med vedtektene 4.4.

Tiltak som krever generalforsamlingens samtykke etter vedtektene, kan ikke iverksettes før slikt samtykke foreligger.

Offentlige tillatelser skal innhentes der dette er påkrevd.

Nærmere regler om søknadsplikt, dokumentasjon, støybegrensninger og tekniske krav fremgår av Del II – Driftsreglement.



## 9. Mislighold

Ved mislighold gjelder vedtektene kapittel 6 om salgspålegg og fravikelse.

Nærmere prosess for oppfølging av brudd fremgår av Del II – Driftsreglement.

Styret skal søke dialog før formelle tiltak iverksettes.



## DEL II – DRIFTSREGLEMENT

(Styrefastsatt drifts- og detaljregler)

### 1. Juridisk forankring

Driftsreglementet er vedtatt av styret med hjemmel i vedtektene 4.1.

Reglementet utfyller vedtektene, særlig bestemmelsene om bruk, vedlikehold, mislighold, forsikring og kommunikasjon.

Ved motstrid gjelder vedtektene.

### 2. Parkering og kjøretøy

#### 2.1 Parkering

Kun parkering på oppmerkede plasser.

Stikkveier og foran garasjer skal holdes frie.

Hensatte kjøretøy kan fjernes uten varsel.

Styret kan fastsette nærmere regler for kontroll og håndheving av parkeringsordningen.

#### 2.2 Tildeling

Garasje og fast plass tildeles etter venteliste.

Det er ikke tillatt å disponere både garasje og fast plass.

#### 2.3 Forbud

Vask av bil på fellesområde er ikke tillatt på grunn av forurensning.

Reparasjon av kjøretøy som medfører oljesøl er ikke tillatt.

#### 2.4 Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel

Lading av el-sykkel/el-sparkesykkel er forbudt i fellesområder.

#### 2.5 MC-parkering

Parkering av MC er stengt i tidsrommet 1. november til og med 1. april.

### 3. Vaskeri

#### 3.1 Tidsordning

1. tørn: 08.00–12.00 + 1 time tørking
2. tørn: 12.00–15.00 + 1 time tørking
3. tørn: 15.00–18.00 + 1 time tørking
4. tørn: 18.00–21.00 + 1 time tørking

Tidene gjelder fra mandag til og med lørdag.

På søndager og følgende helligdager er vaskeriet kun åpent for 2., 3. og 4. tørn: Skjærtorsdag, Langfredag, 2. påskedag, Kristi himmelfartsdag, 2. pinsedag og 2. juledag.

Vaskeriet er stengt 1. nyttårsdag, 1. påskedag, 1. pinsedag, 17. mai og 1. juledag.



### 3.2 Bruk

Ubenyttet tid kan overtas etter én time.

Maskiner skal rengjøres etter bruk. Lofilter skal tømmes etter hvert program.

### 3.3 Skader

Den som ved uforsiktighet påfører skade, kan bli økonomisk ansvarlig.

## 4. Avfall og container

Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes regler.

Avfall som ikke er tillatt i brønn skal ikke plasseres der.

Ved overfylte brønner skal avfall tas tilbake til leiligheten.

Container/iSekk skal:

- ikke stå nærmere enn 5 meter fra bygg
- ikke hindre fremkommelighet
- merkes med navn og telefon
- fjernes umiddelbart etter fylling
- ikke stå ute over helg uten særskilt avtale

## 5. Oppussing og bygningsmessige arbeider

Følgende tiltak kan utføres uten søknad til styret, forutsatt at arbeidet ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller felles installasjoner:

- Maling og tapetsering
- Legging av gulv uten inngrep i konstruksjon
- Utskifting av kjøkkeninnredning uten endring av rør, avløp eller ventilasjon
- Utskifting av listverk og innvendige dører

Andelseier er ansvarlig for at arbeidet utføres fagmessig.

### 5.1 Arbeid som krever skriftlig godkjenning fra styret

Søknad kreves ved:

- Riving eller oppføring av bærevegger
- Inngrep i bærende konstruksjon
- Arbeid på rør, sluk, avløp eller stigerør
- Endring av ventilasjon
- Inngrep i sjakt eller felles installasjoner

Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltak, ansvarlig foretak og forventet fremdrift.



## 5.2 Tiltak som i tillegg kan kreve generalforsamlingens samtykke

Tiltak som gjelder:

- Utskiftning av vinduer og ytterdører
- Oppsetting av markiser
- Endring av fasade
- Utvendige tilbygg/påbygg

må skje i samsvar med vedtektene §4.4 og eventuell samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Styret kan ikke godkjenne slike tiltak alene dersom de faller utenfor vedtatt ramme.

## 5.3 Støy

Større arbeider (pigging, riving, boring i betong mv.):

- Mandag–fredag 08.00–16.00

Mindre arbeider (ikke støyende):

- Hverdager 07.00–20.00
- Lørdager 09.00–16.00
- Ikke søn-/helligdager

Varsling til berørte oppganger skal skje minimum 48 timer før oppstart.

Styret kan pålegge begrensninger dersom arbeid medfører urimelig ulempe.

## 6. Ansvarsdeling vann og rør

Borettslagets ansvar omfatter:

- felles rør og ledninger
- stigerør frem til hovedstoppekran
- rør og ledninger bygget inn i bærende konstruksjoner
- utskiftning av vinduer og ytterdører

Andelseiers ansvar omfatter:

- rør etter hovedstoppekran
- inventar og installasjoner i egen leilighet
- vedlikehold og utskifting av sluk
- tilfeldig skade i leiligheten

Dette følger av vedtektene 4.2 og 4.3.



## 7. Kjøkken

Ved rehabilitering skal følgende installeres:

- Vannstopper
- Komfyrvakt
- Stoppekran for oppvaskmaskin
- Avløpsrør til vegg skal skiftes ved større oppgraderinger.

## 8. Forsikring og egenandel

Ved skade som skyldes andelseiers forhold gjelder vedtektene 8.1.

Andelseier skal dekke:

- egenandel
- kostnader som ikke dekkes av forsikring
- direkte utlegg som følge av skaden

Borettslagets legalpanterett kan benyttes der vilkårene er oppfylt.

## 9. Kommunikasjon

Søknader og meldinger skal sendes elektronisk i samsvar med vedtektene 8.4.

Andelseier har ansvar for å holde kontaktinformasjon oppdatert i Bonabo.

## 10. Tilgang til leilighet og medvirkningsplikt

I samsvar med vedtektene 4.3 plikter andelseier å gi nødvendig tilgang til leiligheten for kontroll, vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles installasjoner.

Varsel om planlagt arbeid skal gis i rimelig tid. Ved akutte situasjoner kan tilgang kreves umiddelbart.

Dersom andelseier unnlater å medvirke til nødvendig tilgang, kan dette anses som mislighold etter vedtektene kapittel 6.

Eventuelle merkostnader som følge av manglende tilgang kan kreves dekket av andelseier.

## 11. Kameraovervåkning og personvern

I henhold til vedtektene 8.3 kan styret etablere kameraovervåkning av fellesarealer ved behov.

Overvåkning kan kun benyttes for å forebygge og dokumentere:

- tyveri
- hærverk
- skadeverk
- alvorlige ordensforstyrrelser

Opptak lagres i begrenset periode og behandles i samsvar med gjeldende personvernregelverk.



Tilgang til opptak er begrenset til styret eller personer styret bemyndiger.

## **12. Prosess ved brudd på reglement**

Ved brudd på husordensregler eller driftsreglement skal styret normalt følge denne prosessen:

1. Muntlig eller skriftlig henvendelse med oppfordring om retting
2. Skriftlig advarsel
3. Skriftlig pålegg om retting innen fastsatt frist
4. Varsel om mislighold etter vedtektene kapittel 6

Ved vesentlige eller gjentatte brudd kan styret gå direkte til skriftlig advarsel eller videre tiltak.

Proessen skal sikre forutsigbarhet og likebehandling.





# VEDTEKTER FOR A/L DISEN BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39

## 1. Innledende bestemmelser.

### 1.1. Borettslagets firma og formål.

Borettslagets navn er A/L Disen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### 1.2. Ansvarsbegrensning.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1.3. Diskriminering.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

## 2. Andeler, andelseiere og eierskifte.

### 2.1. Andeler.

Borettslaget består av 304 andeler, pålydende kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### 2.2. Eierskifte.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

### **3. Bruk av andelen.**

#### 3.1. Andelseiers rett til bruk.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

#### 3.2. Overlating av bruk til andre.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom (andelseieren trenger ikke i disse tilfellene å ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene):

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

### **4. Bruksrett og vedlikehold.**

#### 4.1. Andelseiers bruk.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

#### 4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

#### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Utskiftning av vinduer og ytterdør til leilighetene, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.

Laget har ansvaret for felles innkjøp, utskiftning og vedlikehold av en stk. godkjent brannslukningsapparat per andel, samt aktuelle fellesareal og utleielokaler.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til nødvendig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### 4.4. Bygningsmessige arbeider.

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 5. Felleskostnader.

#### 5.1. Fordeling og inndrivning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med

samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 5.2. Panterett.

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6. Mislighold.

### 6.1. Salgspålegg.

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Se for øvrig borettslagsloven § 5-23.

### 6.2. Fravikelse.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## 7. Generalforsamling.

### 7.1. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.2. Deltakelse på generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Ingen kan ha flere enn en fullmakt.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig frafall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

#### 7.3. Fullmektiger og rådgivere.

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

#### 7.4. Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale som gjelder seg selv eller nærstående, eller i saker som gjelder sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

#### 7.5. Innkalling til generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling fortas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

#### 7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### 7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

#### 7.8. Styremedlemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire høyst seks medlemmer, inklusive styreleder.

Styremedlemmene skal være andelseiere og må være myndige.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer.

#### 7.9. Styrets oppgaver og myndighet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst 2/3 flertall fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 7.10. Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

- 7.11. Habilitet for styremedlemmene og forretningsfører.  
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 7.12. Misbruk av posisjon i laget.  
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 8. Diverse.

- 8.1. Bruk av forsikring — Dekning av egenandel.  
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
- Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.
- 8.2. Revisjon.  
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.
- 8.3. Kameraovervåkning.  
Styret har rett til å montere kameraovervåking av fellesarealer i borettslaget som er utsatt for tyverier, hærverk eller lignende.
- 8.4. Kommunikasjonsform mellom styret (og forretningsfører) og andelseierne.  
Styret (og forretningsfører) kommuniserer med andelseierne pr e-post.  
Andelseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-post adresse. Dersom en andelseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret og forretningsfører skriftlig.
- 8.5. Endring av vedtekter.  
Disse vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, den 21.04.2026