

Vedtekter

for Brochmannsgata borettslag org nr 948318245

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.07. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.13, 10.06.21, 24.05.22 og 06.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brochmannsgata 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets 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 100,-

(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 leid og som blir leid 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) 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.

(5) 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.

(6) 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) Nekter 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 husstandsfellesskap 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 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) 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 nr. 3 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. Ved all overlating av bruk oppfordres andelseier til å informere naboer i samme oppgang om når og hvor lenge utleieforholdet eller utlån av leiligheten skal vare.

(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 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen.

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, radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, leilighetens stoppekraner og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Den enkelte andelseier plikter også å vedlikeholde lås i leilighetens inngangsdør og forestå reparasjoner av denne for egen regning. Dette gjelder imidlertid ikke dersom reparasjon følger av garanti eller utskifting/rehabilitering i borettslagets regi jf pkt 5-2 seksjon (3).

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiator, 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, leilighetens stoppekraner, 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 pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, 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 tvangsfullbyrdslovens 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 3 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Brochmannsgata borettslag

Org.nr. 948318245

Endret ved generalforsamlingene

24.04.2007 / 11.05.2016 / 10.05.2017/ 10.06.2021/ 24.05.2022 / 06.06.2024

HUSORDENSREGLER FOR BROCHMANNSGATA BORETTSLAG

Brochmannsgata borettslag er andelseiernes eiendom, og vi har husordensregler som bidrar til å sikre ro og orden, og skape et trygt og hyggelig bomiljø for alle andelseiere. Det er vi som eier leilighetene, og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i forsvarlig stand.

Vi har et felles ansvar for å opprettholde en best mulig standard på bygninger og uteområder, og for at alle skal trives i borettslaget.

Utgifter ved skader, reparasjoner og juridisk bistand må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i andelseiernes interesse å overholde husordensreglene.

Borettslaget er underlagt Lov om burettslag (Borettslagslova) nr. 39 2003. Andelseierne oppfordres til å gjøre seg kjent sine plikter og rettigheter etter denne loven.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten, og man har plikt til å rette seg etter pålegg fra styret.

BOMILJØ OG NABOSKAP

Det oppfordres til at uoverensstemmelser eierne imellom forsøkes løst av de involverte i minnelighet. Klager til styret skal være skriftlige, og vil bli behandlet i styremøte.

Balkong og/eller fellesområder skal, på samme måte som leilighetene, ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige andelseiere. Bruk av kullgrill på balkongene er ikke tillatt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Sykler og barnevogner skal fortrinnsvis plasseres i fellesbodene.
- Sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres i egen bod.
- Motorsykler og mopeder kan parkeres på fyrhustaket etter forutgående søknad til styret
- Unødig bilkjøring og -parkering på eiendommen er ikke tillatt, utover det som er nødvendig for av-/pålessing.
- Vern om plener og beplantninger.
- Styret anmoder andelseierne om å ikke mate fugler på eiendommen, da matrester tiltrekker rotter og mus. Risting/lufting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.
- Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesområdene og slukk lyset etter bruk.
- Hærverk og skader på borettslagets eiendom kan føre til økonomisk ansvar etter vanlige erstatningsrettslige regler.

RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til 06.00.

Bruk av drill, banking og så videre er tillatt mellom kl. 08.00-20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00- 18.00 på lørdager, men tillates ikke på søn- og helligdager. Tidsbegrensningen gjelder for enklere oppussing som utføres av andelseierne selv.

Ved større oppussing, i regi av innleid firma/håndverker, skal maskinstøy og hamring/riving som hovedregel opphøre senest kl. 17.00 på hverdager og ikke

forekomme i helger eller på helligdager. Ved spesielle behov for arbeid utenfor tidsgrensen, må det søkes til styret i forkant.

Styret anmoder andelseierne om å henge opp nabovarsel ved oppussing som kan medføre støy og støv. Varselet bør ha kontaktinformasjon med mobilnummer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Alle fellesdører i borettslaget skal holdes låst.
- Slipp ikke uvedkommende inn i oppgangene. Du er selv ansvarlig for de du gir tilgang til eiendommen.
- På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løsøre eller fast inventar fra leiligheten i loftsgang, kjellergang, trappegang eller vaskeri. Bruk boden din, og kast i container ved dugnad.
- Søppel skal ikke henges i trappegangene (se punktet om Avfallshåndtering).
- Barnevogner kan settes under trappeløp, men skal ikke hindre fri ferdsel. Ikke la det ligge matrester i barnevognene.
- Vedlikehold av slokkeutstyr og røykvarsler er andelseiernes eget ansvar. Snu pulverapparat opp/ned en gang i året, og sjekk jevnlig om røykvarslere virker.
- Gjør deg kjent med rømningsveier, og bidra til at disse holdes frie for hensatte gjenstander og annet som hindrer rømning. Sett deg inn i varslingssystem og branninstruks.
- Lek i kjeller, loft eller trapperom er ikke tillatt.
- Lading av batterier til elsykkel, elsparkesykkel eller liknende er av hensyn til brann sikkerheten ikke under noen omstendighet tillatt i kjeller eller på loft.

DYREHOLD

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, slik det er regulert i gjeldende lovgivning. Det skal sendes søknad til styret før dyr anskaffes, og styret vurderer om tillatelse kan gis etter loven, med juridisk bistand etter behov.

Dersom dyrehold innvilges, skal andelseier signere borettslagets dyreholdserklæring og returnere den til styret. En tillatelse til dyrehold vil ikke være aktiv før dette er gjort.

Andelseierne skal søke styret om tillatelse ved pass av ikke hjemmehørende dyr i borettslagets eiendom dersom varigheten av passet overstiger 5 sammenhengende dager.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom hele året, og eiendommen skal ikke brukes til generell lufting av hund. Det forventes ellers at den som får innvilget søknad om dyrehold, kjenner til dyrevelferdsloven.

Reglene om lufting og båndtvang gjelder også for besøkende med hund.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er på grunn av brannfare og rømning ikke tillatt å sette fra seg søppel i trappegangene. All søppel må pakkes godt inn og være riktig dimensjonert før det kastes i nedkastluken.

Sørg for at søppel og papiravfall er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste

brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes tett til etter bruk.

Det er egen luke for papiravfall. Påse at papp og papir er smått nok, slik at ikke innkastet tilstoppes. Meld fra til styret umiddelbart dersom innkastet er tett.

Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon eller andre spesialiserte mottak. Styret oppfordrer til kildesortering.

LUFTING OG VENTILASJON

Vinduer i trapperom og kjellere, og takluker på loftene skal som hovedregel være lukket, og alltid ved nedbør. Den som åpner vinduer i fellesarealene for lufting er ansvarlig for å lukke igjen etter seg.

Sørg for at ventilasjonsåpning over vinduene i leilighetene ikke er tildekket eller tettet og dermed hindrer luftsirkulasjon. Tette leiligheter kan medføre mugg og fukt, som kan skade bygningen og gi helseplager.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vær oppmerksom på fare for vannskader. Alle andelseiere bør rense sluk på bad regelmessig, og sørge for at rør og avløp ikke tilstoppes. Andelseier vil kunne bli holdt ansvarlig for vannskader som følge av tett sluk. Selv om borettslagets bygningsforsikring dekker skade, vil andelseier kunne bli ilagt egenandel, dersom skaden skyldes andelseiers manglende vedlikehold.

Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller liknende må utføres fagmessig. Det samme gjelder elektriske arbeider. Andelseier er ansvarlig for skader som følge av ufagmessig utført arbeid.

Stoppekranene for hver leilighet finnes under benkeskap i vegg mellom bad og kjøkken. I nr. 14 er det stoppekran for fyringsanlegget i garderobeskapet i entreen.

SKADEDYR

Andelseierne må straks melde fra til styret ved veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten. Styret har rett til å foreta inspeksjon i leiligheter ved mistanke om skadedyr. Hvis det blir påvist skadedyr, har andelseier selv ansvar for å bringe forholdet i orden og holde styret orientert om fremdrift. Andelseier skal rette seg etter eventuelle pålegg fra styret i slike tilfeller.

UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHET

Utleie av leilighet (overlating av bruk) skal søkes og godkjennes av styret iht. vedtektene. Korttidsutleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester er i iht. loven begrenset til maksimalt 30 dager i året. Utleie som gjennomføres innenfor disse rammene behøver iht. vedtektene ikke omsøkes og godkjennes.

Utleier plikter å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har ansvar for at leietakerne forholder seg til disse. Utleier er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettslaverne får som følge av utleien. Det er ikke tillatt å gi leietakere via AirBnB eller tilsvarende tjenester tilgang til vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Ved all overlating av bruk oppfordres andelseier til å informere naboer i samme oppgang om når og hvor lenge utleieforholdet eller utlån av leilighet skal vare

VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING

Bygningsmessige endringer i leiligheten som berører konstruksjonen og/eller vannførende rør skal ikke foretas uten styrets forutgående godkjenning. Søknad med tegninger, og eventuelle godkjenninger og anbefalinger fra plan- og bygningsmyndighetene, sendes borettslagets styre i god tid før arbeidene er tenkt utført.

Selv om plan- og bygningsmyndighetene ikke har merknader til de planene som foreligger, kan styret nekte iverksetting dersom interne forhold ellers tilsier at gjennomføring vil kunne være en uforholdsmessig belastning eller risiko for eiendommen og øvrige andelseiere.

Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen, jf. vedtektene 4-3 (3). De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

VASKERI

Vaskeriet kan brukes mellom kl. 06.00 og kl. 22.00 alle dager, etter oppsatt liste. På søndager og helligdager er vaskeriet oppe fra kl. 11.00 til kl. 22.00. Det er tidsur i vaskeriet, og alt stenges kl. 22.30 og blir satt på kl. 06.00.

Vaskelåsene (kun en lås pr. leilighet) skal være merket med leilighetsnummer. Følg anvisningene for bruk av maskinene og dosering av vaskemiddel. Teppet og annet med hår/pels fra husdyr skal av hensyn til andre andelseiere ikke vaskes i borettslagets maskiner. Maskinene skal rengjøres etter bruk, og vaskeriet forlates i den stand du selv ønsker å finne det.

Skader på grunn av skjødesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskeriet, selv for en kort stund, uten at døren låses. Vaskeriet skal bare brukes av andelseierne, og kun til vask av eget tøy (se også punktet om AirBnB).

Retningslinjer henger på tavlen i vaskeriet, og andelseierne bør gjøre seg kjent med dem.

VAKTMESTER

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester for tjenester på vegne av borettslaget, med mindre vaktmester må kontaktes hurtig på grunn av fare for liv og helse eller skader på eiendommen. Andelseiere som ønsker å bruke vaktmester til private oppdrag, må selv betale for dette.

Erklæring om dyrehold

Undertegnede andelseier får tilgang til å holde dyr, men det skal skje under følgende forutsetninger:

1. Undertegnede er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Undertegnede andelseier plikter å holde hund i bånd innenfor borettslaget område.
3. Undertegnede andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom, for eksempel ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster med mer.
4. Undertegnede andelseier forplikter seg til straks å fjerne eventuelle hundeeskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og andre deler av borettslagets eiendom.
5. Dersom det kommer berettigede klager fra andre beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret må fjernes fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Undertegnede andelseier forplikter seg til å påse at dyreholdet ikke på noen måte er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
7. Undertegnede andelseier er klar over at gjentatte klager fra andre beboere og/eller brudd på bestemmelser i denne erklæringen kan bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Navn med blokkbokstaver:

Andelsnummer:

Sted, dato:

Underskrift: