

ORDENSREGLEMENT

FOR

HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

Godkjent av generalforsamlingen 09.05.2023
Oppdatert fra 22.05.2001

1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Ansvar og plikter
- 1.2 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

2. Fellesareal og parkeringsanlegg

- 2.1 Bruken av fellesareal
- 2.2 Bruken av parkeringsanlegget

3. Ro og orden

- 3.1 Ro i leiligheten
- 3.2 Klage og bråk

4. Brannvern

5. Fremleie

- 5.1 Fremleie av leilighet
- 5.2 Fremleie av garasje plass

6. Diverse

- 6.1 Oppussing/vedlikehold
- 6.2 Dyrehold
- 6.3 Grilling på balkong og i fellesareal

Ordensreglementet og vedtekter for Hammergården Borettslag plikter alle andelseiere og gjøre seg kjent med samt oppbevare.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Ansvar og plikter

Ordensreglementet har som formål og sikre alle beboere god orden, ro og hygge i sine hjem, samt i det nære bomiljø.

Mulige meldinger fra styret, i form av oppslag eller rundskriv, skal gjelde som del av ordensreglementet.

Ordensreglementet er vedtatt av styret og gjelder som en del av leiekontrakten.

Ordensreglementet gjelder fellesareal, garasjeanlegg og andelseierens leilighet.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglementet blir overholdt av sin husstand eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

Andelseierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet.

1.2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- At balkong og takterrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- At svalgang, balkong og takterrasser ikke benyttes til å henge opp tekstiler/tøy til lufting og/eller tørking

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

2. FELLESAREAL OG GARASJEANLEGG

2.1 Bruken av fellesareal

Alle er forpliktet til å håndtere fellesarealet på beste måte.

Scooter og sykkelparkering skjer på angitte plasser i garasjen. Barnevogner kan parkeres utenfor heisen i underetasjen og under trappen i rødlokka, men skal ikke være til hinder for passasje fra trapp, heis, eller garasje.

Fellesboden i Bentsegata kan benyttes til parkering av sykler og barnevogner. Her kan også bildekk oppbevares.

Hensatte eiendeler utover det spesifiserte i fellesboden, fjernes uten forvarsel.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere på avfallsstasjoner. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Husholdningsavfall som kastes i søppeldunkene må være innpakket. Dørene til søppelrommet holdes låst. Søppelbeholderne utenfor Bentsegata låses med brikke.

Annet avfall, så som møbler, stor emballasje og lignende må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt.

Fellessarealer og oppganger holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Skostativ og andre private gjenstander/klær, skal oppbevares i andelseiers leilighet eller bod. Dette på grunn av brannforskrifter. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser (Se ovenfor).

Vask av gulv og trapper i fellessarealer utføres av innleid byrå.

Annen vask, så som vinduer, vegger, rekkverk, trapper til kjeller, mm. i fellessarealer, utføres av andelseierne i forbindelse med dugnad.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være lukket og låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller og bod.

Det blir avholdt vår -og høstdugnad i Hammergeården Borettslag, med obligatorisk møteplikt.

2.2 Bruken av parkeringsanlegget

Alle er forpliktet til å håndtere garasjeanlegget på beste måte.

Biler og andre kjøretøyer kan ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Det er forbudt å bruke parkeringsplass som oppbevaringsplass, bortsett fra dekk. De kan henges på vegg. Det er kun kjøretøy som skal stå der. Alt annet skal lagres i respektives bod.

Reparasjoner av biler og motorsykler som vil medføre oljesøl er forbudt i garasjeanlegget. Grunnet manglende sluk i garasjen er det forbudt å spyle bil, motorsykler og sykler i garasjen.

Hver vår gjennomføres det en garasjevask, og da må alle kjøretøy fjernes av den enkelte beboer. Det gjelder også sykler og andre gjenstander.

3. RO OG ORDEN

3.1 Ro i leiligheten

Enhver beboer har krav på nattemo fra kl. 22.00 til kl. 07.00.
I dette tidsrommet må det ikke foregå aktiviteter som unødig forstyrrer naboene.

Støyende arbeid, som snekring banking, boring og lignende kan kun foregå i følgende tidsperioder:

- Hverdager mellom kl. 07:00 – kl.19:00
- Lørdag mellom kl. 11:00 – kl. 16:00
- Søn- og helligdager: ikke tillatt.

Vaskemaskin, robotstøvsuger og lignende maskiner som forplanter støy må kun brukes mellom kl.07:00 – 22:00.

All oppussing, så som renovering av bad og kjøkken, som medfølger mye støy må meldes inn til styret. Det må gjøres egne avtaler mellom andelseier og styret.

Heisen tåler ikke for stor påkjenning, og «bygningmaterialer» må fordeles før heisen brukes. Ved skade/repasjoner som følge av dette, må den enkelte beboer bekoste.

Ved festlige lag som kan vare lenger enn kl. 22:00, henges det opp nabovarsel. Det bør likevel tas hensyn ved å dempe lyd, lukke vinduer og dører etter kl. 24:00.

Forretningsmessig virksomhet fra leilighetene, som er sjenerende for de øvrige andelseierne, tillates ikke.

3.2 Klage og bråk

Eventuelle klager skal først rettes til den støyende andelseier direkte. Hvis dette ikke fører frem, rettes klagen skriftlig til styret.

I alvorlige tilfeller, eller ved gjentakelser, kan det være grunnlag for strengere forføyelser. Disse treffes da på ordinær- eller ekstraordinære generalforsamlinger.

4. BRANNVERN

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

5. FREMLEIE

5.1 Fremleie av leilighet

Fremleie skal, på forhånd, godkjennes av styret. Ifølge borettslagsloven kan en andelseier leie ut leiligheten sin i opptil 3 år, med mulighet for forlengelse hvis særskilte omstendigheter tilsier dette.

Søknad leveres styret i skriftlig form og i rimelig tid, før fremleie trer i kraft.

Den enkelte andelseier har ansvar overfor styret for alle skader og/eller ulemper sameiet får av hans fremleie.

5.2 Fremleie av garasjeplass

Fremleie av garasjeplasser skal skje av styret, og alle inntekter tilfaller Hammergeården Borettslag. Se §14 i vedtekter for Hammergeården Borettslag. Beboere som ikke har egen parkeringsplass har førsterett.

6. DIVERSE

6.1 Oppussing/vedlikehold

Hvis beboer ønsker balkongskjerming, skal den være i samme utførelse og i ensfarget sort farge festet på innsiden av rekkverk for balkonger ut mot Maridalsveien, og i fargen blå, med fargekode 75, for balkonger ut mot Bentsegata 2B. Blomsterkasser må henges på innsiden av balkongen.

Utskifting av vinduer kan ikke foretas uten styrets samtykke.

Utskifting av inngangsdør/balkongdør kan ikke foretas uten styrets samtykke.

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon, forringer leilighetens verdi eller føre til ubehageligheter, fare eller ulemper for øvrige andelseiere.

Andelseierne er selv ansvarlig for det indre vedlikeholdet som er definert «indre vedlikehold». Til «indre vedlikehold» regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten. Videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med varmeovner, innvendige dører-, låser-, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks.

Til «indre vedlikehold» regnes også alt vedlikehold av servanter, varmtvannstank, klosett og innvendig kloakkledninger til egen vannlås. Samt alle innvendige vannkraner og vannrør fram til stoppekran i kjøkkenbenk.

6.2 Dyrehold

Alle husdyr, som ferdes på borettslagets fellesarealer, skal holdes i bånd av hensyn til andre beboere.

Borettslagets fellesarealer får ikke benyttes som toalett/lufteplass for husdyr.

Det er ikke tillatt å ha husdyr alene i leiligheten dersom det er sjenere for naboene.

Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at styret nekter videre husdyrhold.

6.3 Grilling på balkong og i fellesareal

Grilling på balkong må bare skje når det ikke er til sjenanse for naboene. Der er det kun lov å benytte gassgrill eller elektrisk grill. Gassbeholder skal oppbevares i utvendig bod i bakgården i vinterhalvåret.

Grilling i bakgården må bare skje midt på plassen ved uteboden og sittegruppen da de fleste har soveromsvinduer ut mot bakgården, og kan bli sjenert av røyk.

Borettslaget har en kullgrill som alle kan benytte, den finnes i bod i bakgården.

Det er også et «partytelt» som fellesskapet kan benytte.

Det henger en liste på døren i boden, her kan beboere reservere uteområdet til samlinger/selskap.

6.4 Elbil lading

Lading av bil må bare skje via egne ladepunkt.

Vanlige strømuttak/kontakter som er rundt i garasjen, skal ikke brukes til lading av bil eller el-sykkel pga brannsikkerhet.

Dersom din parkering ikke har uttak for el-bil lading, skal styret kontaktes da borettslaget har en leverandør som må benyttes.

RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV GARASJEPLASSER

Presisering av § 14 i borettslagets vedtekter.

Vedtatt på generalforsamling 16.06.2004.

Vi presiserer at det er styrets oppgave å fordele ledige garasjeplasser internt så vel som ved eksternt utleie.

- A) I henhold til kjøpekontrakt mellom Industrifinans Boligeiendom Hamnergata 1 AS og kjøpere av andeler i borettslaget følger garasjeplass med følgende 22 leiligheter: nummer 101, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502 i Bentsegata 2B, og nummer 204, 205, 206, 207, 208, 209, 304, 305, 306, 307, 308, 309 og 404 i Hamnergata 1.

- B) Dersom en andelseier ikke benytter sin garasjeplass kan den leies ut. Andelseierne som ikke har fått tildelt garasjeplass, leilighet nummer 102 og 103 i Bentsegata 2B og leilighet nummer 203, 303 og 403 i Hamnergata 1, har i så tilfelle fortrinnsrett til å leie disse til kostpris.

- C) Leiekontraktene inngås med 1 måneds gjensidig oppsigelsestid.

Vedtekter
for
Hammergården Borettslag Org. nr. 882707512
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 21. mai 2008.
Endret på ordinær generalforsamling den 9. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hammergården 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 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 en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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) Neker 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 andelseierne 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. Andelseierne 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.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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.

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 reparasjoner 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 verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Når det gjelder hvem som skal betale egenandelen i forsikrings saker gjelder samme grensene som trukket i punkt 5.1 ledd (1).

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 en 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 besluttes 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

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.

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 minst 2, høyst 4 andre medlemmer med like mange 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, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 som borettslaget eier
 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.

- (3) Andelseiers adgang til å gjennomføre endring/rehabiliteringsarbeider på borettslagets bygninger må vedtas på generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtaket er ikke gyldig før andelseier har underskrevet "Avtale om utbygging" med borettslaget og sameiet. Avtalene ligger ved som vedlegg 1 og 2 til vedtektene.

Andelseier må selv dekke alle kostnader ved utbyggingen, herunder kostnader som borettslaget påføres på grunn av byggeprosjektet.

Andelseier bærer det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved utbyggingen, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt. Ansvaret omfatter også følgeskader. Ordinært ytre vedlikehold skal borettslaget sørge for.

Andelseier blir først fri sitt ansvar for feil og mangler når ny andelseier skriftlig har påtatt seg ansvaret.

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 forretningsfører.

(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

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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. Parkeringsanlegget

- (1) Styret i borettslaget kan til enhver tid forvalte utleie av parkeringsplasser i parkeringsanlegget, dog med den begrensning at andelseierne til en hver tid har fortrinnsrett til å leie plass.
- (2) Dersom leie avtale om parkeringsplass inngås med andre enn andelseierne, må disse kunne sies opp med ikke mer enn 1 mnd. varsel. Dersom to eller flere andelseiere ønsker å leie ledig parkeringsplass bestemmer styret i borettslaget hvem som tilkommer leierett etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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.

Avtale om utbygging (vedlegg 1)

I forbindelse med Hammergården Borettslags tillatelse til utbygging/rehabilitering har

.....som innehaver av andel nr. i forhold til borettslaget forpliktet seg til følgende:

1. Innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene før utbygging starter.
2. Oppfylle alle offentlige krav i forbindelse med utbyggingen, herunder engasjere en ansvarlig søker i samsvar med plan- og bygningsloven § 93 b). Styret plikter på sin side å yte den medvirkning som av formelle grunner er nødvendig for å få gjennomført utbyggingen.
3. Å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtaler.
4. Å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold.
5. Påse at borettslagets fellesområder, uten samtykke, ikke blir benyttet som lagringsplass for bygningsmaterialer og lignende. Rivnings- og bygningsmaterialer må i størst mulig grad fraktes ut via kran eller lignende. Oppgangene skal ikke benyttes uten samtykke fra borettslaget.
6. Dekke alle kostnader ved utbyggingen, herunder kostnader som borettslaget påføres på grunn av byggearbeidene.
7. Påse at arbeidet er fagmessig utført, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd i henhold til offentlige regler.
8. Bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved utbyggingen, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt. Ordinært ytre vedlikehold/utskifting skal borettslaget sørge for.
9. Tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Når borettslaget mottar melding om ferdigstilling overtar borettslaget ansvar for å tegne forsikring.
10. Påse at utbyggingsarbeidet ikke er til unødig sjenanse for de andre andelseierne. Arbeid som medfører mye støy må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid.
11. Å påta seg alle plikter og alt ansvar borettslaget måtte komme i som følge av arbeidene. Dette både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslaget påføres som følge av byggearbeid/anleggstrafikk.
12. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslaget kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
13. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet, som borettslaget måtte ha eller få så snart borettslaget anmoder om det. Er beløpet ikke dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom et

ekstraordinært tillegg i husleien. Utbygger aksepterer herved at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett som følger av den leiekontrakt som er inngått.

14. Å akseptere at borettslaget v/forretningsfører kan notere i leilighetens register at utbygging er gjort

15. Å akseptere at arealet ikke tas i bruk før eventuell brukstillatelse / ferdigattest fra kommunen foreligger. Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføringen av utbyggingen. Hvis ikke borettslaget har satt en lenger frist, skal fristen være 6 måneder fra utbyggingsarbeidene påbegynnes og fristen løper fra den dato styret gir skriftlig tillatelse for igangsetting av utbygging. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig til å informere ny andelseier om krav til ferdigstillelse.

16. Å akseptere at brudd på det som står i denne avtale vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til husleiekontrakten med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for leieforholdet på lik linje med andre overtredelse og forpliktelser overfor borettslaget.

17. Å sørge for at eventuelt nye eiere av boligen underskriver denne erklæring. Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

Sted / Dato

Andelseier(e)

Styret i Hammergården borettslag

Avtale om utbygging (vedlegg 2)

I forbindelse med Sameiet Hammergata 1s tillatelse til utbygging/rehabilitering har

.....som innehaver av andel nr..... i forhold til sameiet forpliktet seg

til følgende:

1. Innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene før utbygging starter.
2. Oppfylle alle offentlige krav i forbindelse med utbyggingen, herunder engasjere en ansvarlig søker i samsvar med plan- og bygningsloven § 93 b). Styret plikter på sin side å yte den medvirkning som av formelle grunner er nødvendig for å få gjennomført utbyggingen.
3. Å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtaler.
4. Å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold.
5. Påse at sameiets fellesområder, uten samtykke, ikke blir benyttet som lagringsplass for bygningsmaterialer og lignende. Rivnings- og bygningsmaterialer må i størst mulig grad fraktes ut via kran eller lignende. Oppgangene skal ikke benyttes uten samtykke fra sameiet.
6. Dekke alle kostnader ved utbyggingen, herunder kostnader som sameiet påføres på grunn av byggearbeidene.
7. Påse at arbeidet er fagmessig utført, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd i henhold til offentlige regler.
8. Bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved utbyggingen, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt. Ordinært ytre vedlikehold/utskifting skal sameiet sørge for.
9. Tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Når sameiet mottar melding om ferdigstilling overtar sameiet ansvar for å tegne forsikring.
10. Påse at utbyggingsarbeidet ikke er til unødig sjenanse for de andre andelseierne. Arbeid som medfører mye støy må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid.
11. Å påta seg alle plikter og alt ansvar sameiet måtte komme i som følge av arbeidene. Dette både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som sameiet påføres som følge av byggearbeid/anleggstrafikk.
12. Å følge de pålegg og anvisninger som sameiet kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
13. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet, som sameiet måtte ha eller få så snart sameiet anmoder om det. Er beløpet ikke dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom et ekstraordinært tillegg i husleien. Utbygger aksepterer herved at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett som følger av den leiekontrakt som er inngått.

14. Å akseptere at sameiet v/forretningsfører kan notere i leilighetens register at utbygging er gjort

15. Å akseptere at arealet ikke tas i bruk før eventuell brukstillatelse / ferdigattest fra kommunen foreligger. Sameiets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføringen av utbyggingen. Hvis ikke sameiet har satt en lenger frist, skal fristen være 6 måneder fra utbyggingsarbeidene påbegynnes og fristen løper fra den dato styret gir skriftlig tillatelse for igangsetting av utbygging. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig til å informere ny andelseier om krav til ferdigstillelse.

16. Å akseptere at brudd på det som står i denne avtale vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til husleiekontrakten med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for leieforholdet på lik linje med andre overtredelse og forpliktelser overfor borettslaget.

17. Å sørge for at eventuelt nye eiere av boligen underskriver denne erklæring. Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

Sted / Dato

Andelseier(e)

Styret i Sameiet Hamnergata 1

Byggeregler for Hammergården Borettslaget - vedlegges som permanent bilag:

BAKGRUNNSINFORMASJON

På ordinær Generalforsamling 8. mai, 2019, ble det vedtatt at andelseiere 305, 306, 307, 308 og 309 kan bygge takterrasse ut mot bakgården, samt utføre et løft av taket i forbindelse med takterrassen.

Som tidligere vedtatt og behandlet på generalforsamling 8. mai 2019 skal alle takterrassene som er foreslått utbygd av andelseierne 305, 306, 307, 308 og 309, ha en helhetlig utforming. Det ble stemt over en løsning som mal for fremtidige utbygginger. Leilighet 309, som eneste utbygger i første omgang, skapte presedens på fremtidige utbygg av takterrasser. Det gjaldt den ferdige takterrasse med de mål og materialer som ble valgt, og med de retningslinjer styret satte for utbyggingen.

Det vises forøvrig til vedtak fra Ekstraordinær Generalforsamling 1. november 2022. Her ble det blant annet vedtatt at det skal etableres Byggeregler som skal gi fremtidige utbyggere mer informasjon og forståelse for de valg leilighet 309 tok i sin tid, og som skal følges i fremtidige utbyggingsprosjekt.

PROSESS FOR UTBYGGING MELLOM ANDELSEIERE OG TIL ENHVER TID SITTENDE STYRE

For å sikre god informasjonsflyt og kommunikasjon mellom andelseiere og styret, innledes byggereglene med en prosessbeskrivelse.

Kostnad for rapport i sin helhet, fordeles mellom de 5 andelseierne. Utdrag av rapport i dette vedlegget.

- 1) Ved oppstart av utbygging skal styret varsles med en epost til hammergarden@styrommet.no.
I mailen beskrives **omfang** av prosjekt. Punkter nedenfor til referanse:
 - a. Takoppløft
 - b. Takterrasse
 - c. Markise
 - d. Utebelysning
 - e. Flytting av innvendig ventilasjon og flytting av utvendig takhatt - ja/nei
 - f. Etablering av pipeløp for peisovn og etablering av ny pipe på tak med feieplattform og adgang - ja/nei
 - g. Varsling av etablering av pipeløp til Oslo Brannvesen
- 2) Deretter tar utbygger initiativ til å kalle inn til ett møte med styre der de presenterer blant annet følgende:
 - a. Entreprenører
 - b. Tegninger
 - c. Størrelse innvendig utbygging i kvm, altså utvidet boareal
 - d. Eventuelle rapporter utført for flytting av ventilasjon og takhatt
 - e. Tidsplan
 - f. Prosjektplan
- 3) Avklaring med styret om behov for godkjenning i Generalforsamling.
- 4) Utbygging som skal gjennomføres etter 1. januar 2026, og hvert tredje år etter dette årstall, kreves ny informasjonsrunde i Generalforsamling. Ved større avvik og ønsker om endringer i forhold til leilighet 309, som skapte presedens, krever dette godkjenning i Generalforsamling.
- 5) Når alt er avklart, signeres dokumentet "Vedlegg 1" til Vedtektene. Etter signering får beboer tilgang til Byggteknisk beskrivelse, som er grunnlaget for utbygging og er presedens for utseende. Kostnad for rapporten fordeles på 5 leiligheter og andelseier mottar faktura fra styret.

Rapporten man får tilgang til, ble utarbeidet av Fragment [ansvarlig arkitekt], og gjennomgått an andelseier sammen med en representant fra OPAK.

RETNINGSLINJER, ANSVAR OG MATERIALVALG

- Bygging skal finansieres av den respektive andelseier, og andelseiere er kjent med Borettslagets vedtekter, og er klar over de forpliktelser og ansvar som påhviler i en slik utbygging.
- Andelseiere kan bygge takterrasse uavhengig av hverandre, men er ansvarlig for at utbyggingen får en enhetlig utforming. Andelseier skal varsle styret, presentere arkitekttegning, samt navn på utbygger og blikkenslager som en orientering før bygging går i gang.
- Leilighetene skal benytte en uavhengig kontrollør og anbefaler sterkt OPAK, da de kjenner vår bygningsmasse godt. Styret vil at OPAK utarbeider en tilstandsrapport av de respektive takområder før byggingen starter opp og sender denne til styret før oppstart. I tillegg skal OPAK gjennomføre 2 fysiske kontroller (befaringer) gjennom byggeprosessen hos hver utbyggende andelseier og sende tilstandsrapporten til styret. Dette sikrer at utbyggende entreprenør bygger i henhold til gjeldende forskrifter og benytter godkjente byggematerialer underveis.
- Bygging skal ikke foregå mellom 1.juni – 31.august, og utbyggende entreprenør må garantere ferdigstilling innen 31. mai i det utbyggende år. Årsaken til dette er at da har beboerne sommerferie og ønsker å benytte fellesområdene uten stillaser og uten at det er farlig for barn å leke i bakgården. Dersom entreprenør ikke kan garantere ferdigstilling innen 31. mai i utbyggende år, må stillas og materialer fjernes fra bakgård og settes opp igjen etter 31. august.
- All utbygging må følge borettslagets støyregler. Arbeidene skal i hovedsak foregå fra kl. 07:30 – 16:30, mandag til fredag. Dersom det blir behov for ekstra arbeid i helger for å holde frister, skal styret varsles og godkjenne dette på forhånd.
- Utbyggere må til enhver tid sørge for at avfall fjernes fortløpende og bygningsmaterialer som brukes sikres og oppbevares på en forsvarlig måte i samarbeid med styret.
- All utbygging som medfører inngripen i takkonstruksjonen må skje på andelseiers regning og risiko, og de må underskrive på ansvarsdokument i forkant. Andelseiere som har bygget ut har det fulle og hele løpende ansvaret og vedlikeholdsplikt av de utbyggede takterrassene. Borettslagets midler skal ikke belastes på noen måte. Det presiseres at tiltaket er søknadspliktig, og at all utbygging forutsetter nødvendig godkjenning hos Oslo Plan og Bygningsetaten før byggestart.