

# HUSORDENSREGLER FOR MARIMO BORETTSLAG

(vedtatt på generalforsamlinger 14. mai 1986, 26. april 1989 og 23. april 1990, med endring av 11.4.96, 23.4.02, 6.3.08, 28.4.23 og 30.9.24)

**Hver enkelt andelseier og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at alle i husstanden blir gjort kjent med dem.**

**Husordensreglene skal sikre ro, orden og hygge i hjemmet, og utgjør en del av husleiekontrakten.**

**Branninstruks av januar 2007 gjelder som en del av husordensreglene.**

## **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

- a. Det er forbudt å sette fra seg ski, kjelker eller andre gjenstander i trapper, ganger og øvrige fellesarealer. Barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i barnevognskurene.
- b. Sykler skal stå i sykkelstativene. Stativene er beregnet på sykler som er i bruk og ikke på slike som kan settes i kjellerbod eller eventuelt kastes.
- c. All aktivitet i bakgården (fellesareal) må ta hensyn til privat og felles eiendom, jfr. § 7.2 i husleiekontrakten.
- d. Hagemøbler som flyttes på skal settes tilbake på vanlig plass etter bruk.
- e. Vern om planter og beplantning. Flaggstenger, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
- f. Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg må også godkjennes av styret. Styret kan fjerne ulovlig oppsatte antenner, uten ansvar, og på vedkommende antenne-eiers bekostning, jfr. husleiekontraktens § 10.2. Dette gjelder alle typer antenner.
- g. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut fra vinduene eller i bakgården. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- h. La aldri barn være alene på loft eller i kjeller.

## **2. RO I LEILIGHETENE**

- a. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Såkalt "hørbar støy" (boring, sliping o.l.) kan foregå i tiden 08.00 - 19.00 på hverdager om det et par dager i forveien blir satt opp nabovarsel i de berørte oppgangene.

### **3. MUSIKKUNDERVISNING**

- a. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00.

### **4. AVFALL**

- a. Avfall skal kildesorteres. Papir skilles ut i papircontainer, øvrig husholdningsavfall i søppelcontainere. Papircontainerne har begrenset kapasitet, og skal primært benyttes til papir. Ta hensyn til dette hvis du har mye pappemballasje!
- b. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor container. Hverken i bakgården, portrom, trappeoppganger, fellesarealer på loft eller i kjeller. Dette gjelder selv om containeren er full. Beboere er selv ansvarlig å fjerne alt avfall utover vanlig husholdningsavfall. Juletrær har man selv ansvar for å fjerne, disse tas av kommunen.

Dersom det likevel skulle oppstå behov for å ha søppel fra f.eks. oppussing stående noen dager i portrommet, skal styret informeres. Søppelet skal da tydelig merkes med navn på beboer og dato for fjerning. Det vil maksimalt bli gitt tillatelse til at søppelet kan lagres i en uke.

- c. Ikke kast sigarettstumper og snus i portrom og på gårdsplass.

### **5. RENHOLD**

- a. Trappevask for alle oppganger gjennomføres av renholdsfirma. Trapper og trappeavsats må i den sammenheng holdes ryddig slik at effektiv renhold av trapper kan gjennomføres.
- b. Vinduer i trappeoppgang, også dørvinduer som grenser til egen trapp, vaskes minst vår og høst, også etter avtale med nabo. Hovedrengjøring og ytre renhold i form av dugnad utføres etter styrets skjønn og bestemmelser.

### **6. HUSDYRHOLD**

- a. Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad er behandlet i styret. Dette gjelder også ev. gjenanskaffelse. Husk i den forbindelse at bakgården ikke er dyre-do.

## **7. LUFTING**

- a. La aldri vinduene stå åpne i lengre tid når det skal luftes i den kalde årstid. Leiligheten luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

## **8. TØRKING AV TØY**

- a. Banking av tepper og annet skal pga. støving kun skje når det ikke er noe tøy ute til tørk. Ta også hensyn til ev. tøy som henger til tørk i naboeiendommene.
- b. Tørring av tøy på brannbalkongene er ikke tillatt.

## **9. LÅSING**

- a. Portene mot gaten, samt dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder oppgangsdørene, disse kan stå åpne for lufting i den varme årstid, men bare om det befinner seg noen på gårdsplassen. Husk å sjekke at port og dør er skikkelig i lås.

## **10. BAD, KRANER OG RØR**

- a. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

Hvis pakning i en kran springer og stoppekran ikke kan stenges med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt kranen. La en snipp av dette henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Stoppekraner er i kjellerne:

- I Mogata 24 på to steder nær varmtvannsbeholderne
  - I Maridalsveien 162 i bod til høyre for kjellertrapp i oppgang D.
- b. Vaskemaskiner og tørketromler bør ikke forlates for lengre tid når de brukes.

## **11. BALKONGER OG TERRASSER**

Vedlikehold:

- a. Andelshaveren er ansvarlig for å holde avløp fra balkong/terrasse åpent, slik at eventuelle vannskader unngås.
- b. Andelshaveren er selv ansvarlig for oljing av balkong/terrassegulv.
- c. Alle faste installasjoner på balkong/terrasse må godkjennes av styret for å sikre håndverksmessig utførelse samt et enhetlig utseende for gården. Faste installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli fjernet på andelseiers risiko og bekostning. Boring av hull i yttervegger for diverse oppeheng, ledningsgjennomføringer o.l. skal sikres håndverksmessig utførelse, for å unngå fuktinntrengning i veggene. Det er forbudt å montere/sette opp parabolantenne eller lignende på balkong/terrasse.

Balkongplate og rekkverk er korrosjonsbeskyttet med varmforzinket og lakkert stål. Det er forbudt å bryte korrosjonsbeskyttelse til balkongmateriellet ved sliping, boring eller lignende. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader som følge av brudd på korrosjonsbeskyttelsen.

#### Bruk:

Andelseier oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkong/terrasse.

- a. Grilling med kullgrill er forbudt av hensyn til brannsikkerhet. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at det ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Spesiell aktsomhet for brannfare må utvises ved grilling. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen/terrassen. Bruk av gassgrill forutsetter riktig bruk og sikker lagring av gassbeholdere. Det er viktig at brannsikkerhet overholdes, og at befaringer gjennomføres med jevne mellomrom. Dette for å sikre at beholderne lagres sikkert.

Ved bruk av gassgrill på balkong har andelseier ansvar for å sikre at:

- Andelseiere/beboere må sørge for at de følger retningslinjer og krav for sikker bruk av gassgriller på balkonger. Det vil inkludere et brannslukningsapparat tilgjengelig, og følge instruksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholderen.
- Gassbeholdere oppbevares på et godt ventilert sted, og skal aldri oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft. Anbefalt lagringsplass er på balkong pga. at gassen da blander seg med luft.
- Gassbeholdere må alltid være i oppreist stilling og sikret mot å velte, selv når de ikke er i bruk.
- Gassbeholder må aldri utsettes for unormal oppvarming eller sterk solvarme.
- Sprukne eller defekte LPG/propanslanger må skiftes straks.

- Koble gassbeholderen fra regulatoren ved lengre tids fravær.
  - Andelseier kontroller regelmessig for gasslekkasjer ved å påføre såpevann på koblinger og slanger. Hvis det dannes bobler, er det en lekkasje og gassbeholderen må straks kobles fra og undersøkes nærmere.
  - Sørg for at grillen alltid er på et stabilt og jevnt underlag, og aldri plassert på en overflate som kan brenne, som et balkonggulv med teppe, eller nær brennbare materialer som gardiner eller annet inventar.
  - Andelseier må være forberedt på at befaring av griller gjennomføres.
  - Skulle ikke gassbeholder være oppbevart i henhold til regler har styret mandat til å nekte andelseier bruk av gassgrill.
- b. Balkongkant/ terrassekant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking/risting av tøy eller sengeklær. Ved tørking av klesvask på balkong/terrasse må snorer og vask henge under balkongrekkverkets/terrasserekkverkets overkant slik at dette ikke er til sjenanse for blokkens utseende.

Dersom blomsterkasse skal henges opp på utsiden av balkongrekkverket skal kassen være utstyrt med tett bunn og være forsvarlig festet. Andelseier må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkong/terrasse ikke drypper vann på balkong, vinduer eller forbi passerende under.

- c. Av hensyn til skadedyr er det forbud mot mating av fugler fra balkong/terrasse.

## **12. BRANNVARSLINGSANLEGG**

- a. Borettslaget har installert et adresserbart brannvarslingsanlegg, med brannmeldere i alle leiligheter. Det er forbudt for andelseier å fjerne brannmelder i leilighet på egenhånd, da dette vil sette anlegget ut av drift (varlingspanel vil da angi i hvilken leilighet brannmelderen er demontert). Ta kontakt med styret, som bestiller servicetekniker for demontering. Kostnaden for demontering/remontering må andelseier selv dekke.

Brannmelderne er sensitive for høye støvkonsentrasjoner (for eksempel i forbindelse med oppussing). Ved slike forhold bør andelseier dekke brannmelder med pose for å hindre at alarmen går unødige. Husk da å fjerne tildekking så raskt som mulig etter oppussing.

## **13. LOFTSLEILIGHETER**

- a. Det foreligger et særskilt vedlikeholdsansvar for andelseier av loftsleiligheter. Dette gjelder spesielt for loftsvinduer. Loftsvinduer krever kontinuerlig

oppfølging og periodisk vedlikehold i henhold til instruks fra vindusleverandør.

- b. Treverket som rammer inn takvindu på utsiden av taket må pusses og males i henhold til leverandørens spesifikasjoner.

#### **14. FREMLEIE**

- a. Fremleie må godkjennes av styret. Søknad om fremleie kan gjøres via vibbo.no - min bolig. Der finnes eget punkt under Eiere og beboere, for søknad om bruksoverlating.
- b. Andelseier har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller naboer får av fremleieren.

#### **15. SKADEANSVAR**

- a. Ev. skader som følge av ulovlige, ufagmessige eller ikke godkjente installasjoner og bygningsmessige inngrep, medfører økonomisk ansvar overfor borettslaget.
- b. Enhver skade skal øyeblikkelig meldes fra til et av styrets medlemmer. Reparasjoner i forbindelse med skader må ikke utføres før styrets godkjenning foreligger.

#### **16. PARKERING**

- a. Det er forbudt å kjøre med, eller hensette kjøretøy med registreringsskilter i bakgården i borettslaget. Dette gjelder også mopeder, motorsykler, elektriske eller andre. Dette av hensyn til ferdsel og tilgjengelig plass i bakgården, og regler om HMS.

#### **17. KJELLER**

- a. Ventilasjonen i kjelleren må opprettholdes. Ikke tett igjen, steng for eller slå av vifter, lufteluker, ventiler og vinduer. Dekk heller ikke til nettingen i bodene for å hindre innsyn (med tanke på mulig tyveri vil dette virke mer forlokkende). Dette er viktig på grunn av fuktighet som alltid vil forekomme i kjellere. God ventilasjon må til for å forebygge fuktskader.
- b. Ikke sett møbler, materialer, esker eller lignende helt inntil veggen. Hold litt avstand til veggen. Dette forhindrer dannelse av soppvekst i kjelleren, opprettholder ventilasjonen i krypkjellere og forhindrer også fuktskader på dine eiendeler. Veggene vil alltid være noe fuktige på grunn av grunnen gården står på. Gulvet derimot er isolert med membran under betongen og er

ikke fuktig. Her kan gjenstander trygt plasseres.

- c. Fellesarealene i kjellere og loft er kun for gjenstander som tilhører borettslaget. Alt som ikke er merket med navn og godkjennelse av styret kastes på dugnader. Har du behov for plassering av gjenstander på fellesområdet må du søke styret om tillatelse, og merke med navn og dato for godkjennelse. Dette er viktig for å opprettholde sirkulasjon av luften og for at vi skal kunne ha en viss orden og trivselsfaktor i kjellere og loft.
- d. Merk boden din med navn og leilighetsnummer. Husk at dere som er nyinnflyttet oppdaterer navneopplysninger.
- e. Kjellerdøra må alltid lukkes og være låst når ingen befinner seg i kjellerne. Dette er viktig for å forhindre tyveri.

## **18. DIVERSE**

- a. Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere og leieboere gitt ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. Det samme gjelder oppslag på [vibbo.no/marimo](http://vibbo.no/marimo)
- b. Inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Sist endret 30.09.2024

# BRANNINSTRUKS FOR MARIMO BORETTSLAG

**ALARMTELEFON:** Brannvesenet, tlf: **110**

## **VED EVENTUELL BRANN, HUSK;**

1. Om mulig, bruk tilgjengelig slokkemateriell
2. Varsle brannvesenet på telefon 110
3. Lukk dører og vinduer til det rommet hvor det brenner (steng lufttilførselen)
4. Varsle naboer og gi den hjelp du kan der det er nødvendig
5. Få ikke panikk, hold hodet kaldt og lek for all del ikke helt
6. Redning: Først og fremst mennesker, deretter innbo
7. Assister brannvesen, politi og ambulanspersonell om det er nødvendig
8. Møt ved varelevering til Coop Extra etter evakuering

I vårt borettslag som består av bygninger fra forrige århundreskifte er det meget viktig å gjøre alt for å forhindre brann. Av den grunn må du og din familie ubetinget rette dere etter følgende punkter:

- Det finnes brannmeldere i alle leiligheter og i fellesarealene. Disse er alle knyttet sammen til en brannsentral. **Det er forbudt å utkoble / ta ned brannmeldere.** Feilaktig behandling av melder kan føre til at hele anlegget settes ut av funksjon. Midlertidig utkobling/nedtaking av meldere skal kun utføres av teknisk personell styret utpeker til å utføre slikt arbeid.
- La brannslukningsapparatet stå i fred slik at det fungerer ved en ev. brann.
- **Røyking er forbudt i trappeoppganger, loft og kjeller.**
- Brannbalkonger skal være tilgjengelig for fri ferdsel i tilfelle brann. Dør mellom balkonger skal fungere som rømningsvei og må derfor ikke blokkeres.
- Bruk av levende lys på loft og kjeller er strengt forbudt.
- Bruk av fyrverkeri fra vinduer og balkonger er strengt forbudt.
- Gjør deg og din familie kjent med rømningsveier, og gjør det i dag.

**AV HENSYN TIL DEG SELV OG DINE NABOER MÅ DU GJØRE HVA DU KAN FOR Å FORHINDRE BRANN. VARSLE STYRET OM EV. MANGLER.**

April 2007, Styret i Marimo Borettslag

Oppdatert april 2023

# Vedtekter

for

**Marimo Borettslag      org nr 954 906 280**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. august 1983 med senere endringer, og sist på ordinær generalforsamling 19. mai 2016. Sist endret 29.mars 2022

## **1      INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

Marimo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## **2      ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3 FORKJØPSRETT**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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,
- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold og fornyelser skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til å sørge for fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran, med mindre andelseier kan dokumentere at det allerede er lagt forsvarlig membran.

Andelseier er rettslig ansvarlig for at arbeidet utføres av seriøse håndverkere med forsikring/ansvar, og kan bli erstatningspliktig hvis skader oppstår på bygningsmasse grunnet dårlig utført arbeid. Andelseier må ta kostnad hvis styret kaller ut rørlegger, elektriker og andre håndverkere, og der feil ligger hos den enkelte andelseier og ikke i felles infrastruktur.

Enkelte skader som sorterer under andelseiernes vedlikeholdsplikt kan dekkes gjennom borettslagets forsikring. I slike tilfeller skal borettslagets forsikring benyttes, og den berørte andelseier skal betale forsikringens egenandel.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### (8) Balkonger

Andelseier er ansvarlig for forsvarlig bruk i hht husordensregler, vedlikehold av tregulv og innvendig rekkverk samt evt. utskiftinger av tregulv. Balkongplate og rekkverk er korrosjonsbeskyttet. Det er forbudt å bryte korrosjonsbeskyttelse til balkongmateriellet ved sliping, boring eller lignende. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for skader på balkong som skyldes manglende vedlikehold eller skade på korrosjonsbeskyttelse. Andelseier er pliktig til å holde avløp fra balkong åpent.

#### (9) Brannvarslingsanlegg

Det finnes brannmeldere i alle leiligheter og i fellesarealene. Disse er alle knyttet sammen til en brannsentral. Det er forbudt å utkoble/ta ned brannmeldere. Feilaktig behandling av melder kan føre til at hele anlegget settes ute av funksjon.

Midlertidig utkobling/nedtaking av meldere skal kun utføres av teknisk personell styret utpeker til å utføre slikt arbeid. Ved utkobling/nedtaking av brannmelder skal midlertidig brannvarsler installeres av andelseier.

#### (10) Vedlikehold av loftsvinduer

Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Eier av andelsnummer 0009 har det fulle ansvar for vedlikehold og utskifting av ett loftsvindu. Andelseier har også det fulle ansvar for skader som følge av manglende vedlikehold og utskifting av vinduet.

Eier av andel 0039 har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av fire loftsvinduer. Vinduene er angitt på vedlagte tegning som er en del av vedtektene. Andelseier har også det fulle ansvaret for skader som følge av manglende utskifting og vedlikehold av vinduer. Andelseier har også ansvar for alle skader som måtte oppstå som følge av monteringen av vinduene. Ansvaret følger andelen ved overdragelse, og andelseier er pliktig til å opplyse om dette. Eier av andel 0039 har gitt sin tilslutning til denne vedtektsbestemmelse.

(11) Alle som ønsker å installere peis må ta kontakt med Plan- og bygg samt Feiervesen for å få avgjort hva som er fyringspiper. Når detter er avklart og andelseier har fått tilbakemelding fra Plan- og bygg samt Feiervesen at det er fyringspipe i leiligheten, må andelseier søke styret og kunne dokumentere at det brukes autorisert personelle.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 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.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 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.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales 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.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9 GENERALFORSAMLINGEN**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 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.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

## **11 VEDTEKSENDRINGER 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 boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

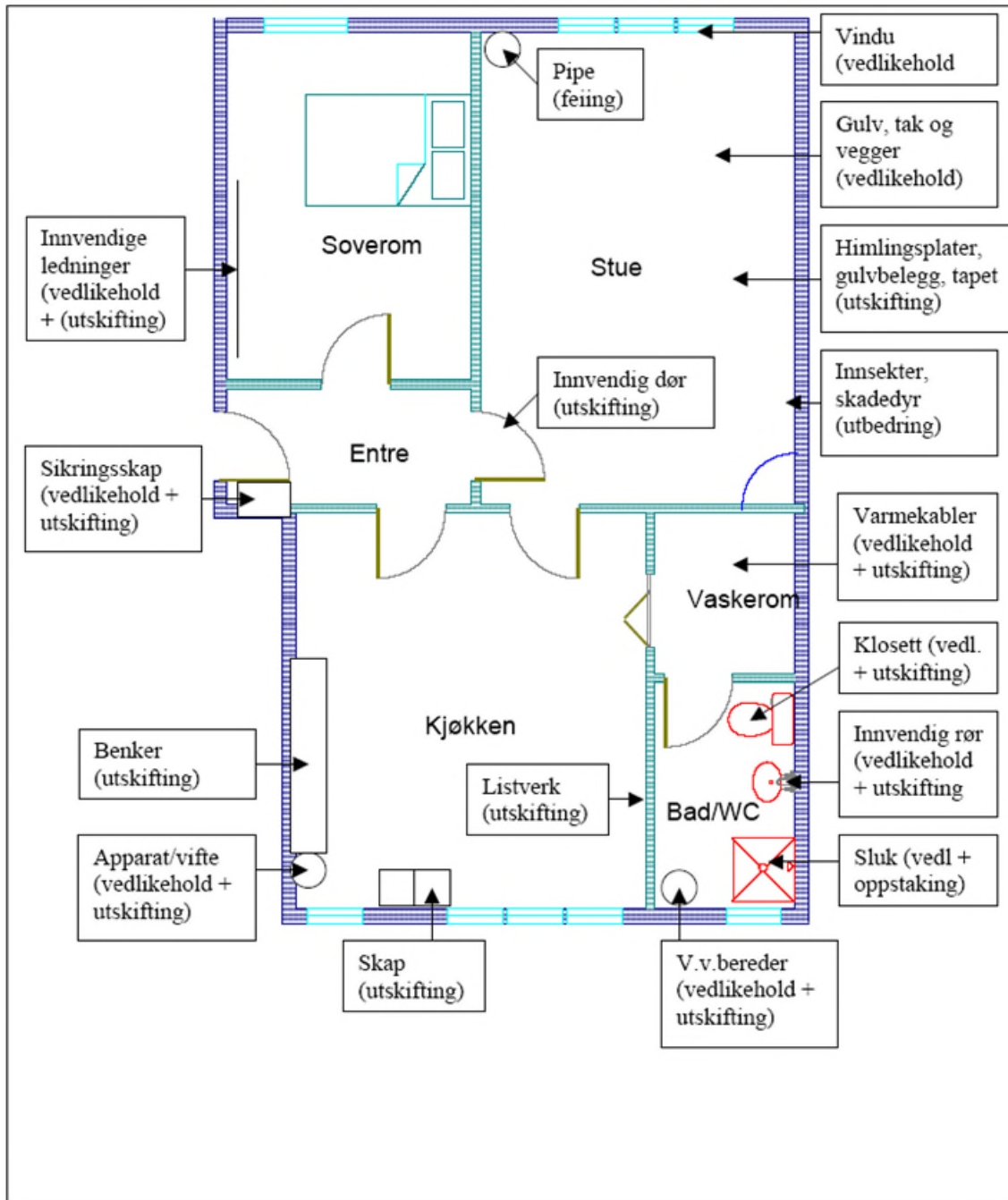
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Plantegning som viser andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold

### ANDELSEIERS ANSVAR



Borettslagets ansvar når det gjelder ansvar knyttet til vedlikehold.

### BORETTSLAGETS ANSVAR

