

VEDTEKTER

for

Borettslaget Schweigaards gate 67 Org.nr: 976 807 650

Vedtatt på generalforsamling 1. juni 2006, endret på generalforsamling
29.04.2015

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Schweigaardsgate 67. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 24 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre (fremleie)

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

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt med husdyrhold i borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Trappevask

Trappevask utføres av et profesjonelt renholdsfirma. Kostnaden kreves inn av andelseierne som en del av husleien hver måned.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.5 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader (husleie)

5.1 Definisjon – inndrivning - fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær

generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styremedlemmene tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes pkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGATE 67

Regler om ro i borettslaget

Etter kl. 23.00 skal det vises mest mulig hensyn til naboene hva angår støy og høy musikk.

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.00 - 08.00. På lørdager er dette tillatt kl. 09.00 - 19.00. På helligdager er dette tillatt fra kl. 12.00 - 16.00.

På hverdager skal det være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – 08.00.
I helgene (fredag - søndag) skal det være ro sendes kl. 01.00.

Natt til helligdager regnes som helg

Nabovarsel om selskap bør settes opp på oppgangens oppslagstavle minst to døgn i forveien.

Husdyrhold

Borettslaget godkjenner kjæledyr så lenge dyret ikke forårsaker sjenanse for andre beboere i form av støy, lukt og allergi. Det settes imidlertid en øvre grense på maksimalt fem-5-dyr per boenhet. Dyr tillates ikke å oppholde seg i fellesarealene innendørs.

Politivedtektenes bestemmelser om båndtvang overholdes. Innen borettslagets område skal hunder alltid holdes i bånd. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret.

Montering utvendig

Montering av markiser, Tv/radio antenner og andre utvendige forandringer må godkjennes av styret.

Fellesareal innendørs

Det er forbudt å røyke i samtlige fellesareal innendørs.

Terrassen

Ved røyking på takterrassen skal sigarettneiper fjernes og ikke stumpes i blomsterkassene, gulv eller åpne askebeget. Røyking skal ikke være til sjenanse for andre beboere som bruker terrassen.

Tak-terrassegrilling er ABSOLUTT ikke tillatt.

Ved arrangementer el. i i fellesareal, skal søppel, flasker, servise etc ryddes opp straks etter arrangementet. All opprydning må være ferdig senest kl 09.00 påfølgende dag.

Loft og kjeller

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å skifte lysrør i sin bod i kjeller og loftsareal når disse har gått.

Sykler og kjøretøy

Kjøretøyer som ikke er i kjørbare stand skal straks fjernes fra borettslagets fellesareal utendørs, slik at de ikke tar opp plass.

Dugnad

Samtlige beboere plikter å stille til dugnad

Dugnad arrangeres ved behov. Styret er pliktig til å melde fra om dugnadens tidspunkt senest fjorten-14- dager i forkant.

Generalforsamlingen 2001 vedtok muligheten for å gi vedlikeholdsforelegg (stort kr. 300,-) for de som ikke bidrar til dugnad. De som ikke kan bidra, må gi melding til styreleder, og får derved utdelt arbeidsoppgaver de kan utføre utenfor dugnadens fastsatte tidsrom.

Avfall

Hensetting av ødelagte møbler og lignende i fellesareal er forbudt. Dette gjelder også området rundt søppelkassene utendørs. Bare ting som ligger i søppeldunkene vil bli hentet.

Skader

Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.

Ildsted og ombygging

Innsettelse av ildsted skal meldes og godkjennes av styret før montering. Ombygging skal forelegges og godkjennes av styret.

Generelt

Beboer plikter å sette seg inn i og rette seg etter borettslagets ordensregler og de regler og forordninger som til enhver tid blir gitt av borettslagets styre og/eller borettslagets generalforsamling.

Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGATE 67

VELKOMMEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

Ansvar - omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter, annen lovgivning samt de forordninger som til enhver tid blir gitt av borettslagets styre og/eller borettslagets generalforsamling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at brudd på ordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Regler om ro i borettslaget

Etter kl. 22.00 skal det vises mest mulig hensyn til naboene hva angår støy og høy musikk. På hverdager (natt til hverdager; mandag - fredag) skal det være ro i leiligheten og fellesarealene fra kl. 22.00 – 08.00.

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.00 - 08.00. På lørdager er dette tillatt kl. 09.00 - 19.00. På helligdager er dette tillatt fra kl. 12.00 - 16.00.

I helgene (fredag - søndag) skal det være ro senest kl. 01.00.

Natt til helligdager regnes som helg.

Nabovarsel om selskap bør settes opp på oppgangens oppslagstavle eller borettslagets Facebook gruppe minst to døgn i forveien.

Sang og musikkundervisning krever godkjenning fra styret og samtykke fra nærmeste naboer

Ved oppussing av leilighet skal nabovarsel henges opp på oppslagstavle med informasjon om i hvilken leilighet oppussingen skal foregå, samt navn og telefonnummer på andelseieren eller annen kontaktperson. Varselet skal også inneholde opplysninger om hvor lenge arbeidet skal pågå. Hvis arbeidet vil medføre særlig støy eller annen ulempe for andre beboere, skal varselet inneholde opplysning om hvilke perioder dette vil gjelde og hva som da skal gjøres.

Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. Det settes imidlertid en øvre grense på maksimalt 5 dyr per boenhet. Dyr skal ikke oppholde seg i fellesarealene innendørs.

Innen borettslagets område skal hunden alltid holdes i bånd. Hunder er tillat i hagen, ekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er ikke tillat å bruke hagen kun for at hunden skal gjøre fra seg, dette må gjøres utenfor borettslagets eiendom.

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret.

Arealer utvendig

Montering av markiser og andre utvendige forandringer går som fasadeendring og er ikke tillatt.

Røyking i sykkelgården trekker inn i leilighetene og er ikke tillatt.

Porten ut mot gaten samt dører inn til oppganger, kjeller og loft må ikke settes åpne uten tilsyn.

Terrassen / Uteplass i hagen/fellesarealer utendørs

Ta godt vare på grønntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige kostnader. Ved røyking skal askebeholder brukes, snus og sneiper må ikke kastes i blomsterkassene, på platting eller i grøntarealet.

Grilling på takterrassen er strengt forbudt.

Ved arrangementer på takterrasse eller grillplass, skal søppel, flasker og servise ryddes opp straks etter arrangementet. All opprydning må være ferdig senest kl. 09.00 påfølgende dag. Ved manglende opprydning vil styret kunne be vaktmesterselskapet ta opprydningen, regningen vil da bli sendt arrangementsansvarlig.

Varsling av arrangement betyr ikke reservasjon, og det er lov for andre beboere å benytte seg av fellesarealene til enhver tid.

Fellesarealer innendørs

Gården har balansert ventilasjonsanlegg. Det må ikke kobles ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget.

Det er forbudt å røyke i samtlige fellesareal innendørs.

Av hensyn til frie rømningsveier og fritt leide for ambulanspersonell m.m. er det ikke tillatt å ha sko eller lagre gjenstander på trappesatsen.

Grunnet rømning, brannsikring, renhold og skadedyrkontroll er lagring av gamle møbler, materialer etc på loft og i kjeller ikke tillatt. Ting som er hensatt vil kunne bli fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å benytte loft- og kjellerareal til sosialt opphold.

Sykler og kjøretøy

Kjøretøy som ikke er i kjørbare stand skal straks fjernes fra borettslagets fellesareal, slik at de ikke tar opp plass. Barnevogner må settes i vognrommet og sykler plasseres i sykkelgård, sykkelrom i kjelleren eller egen bod. Motorsykler må stilles på gaten. For å sikre fri rømning og enkel tilgang for utrykningsmannskap må vogner og sykler ikke plasseres i portrommet.

Dugnad

Dugnad arrangeres ved behov. Styret er pliktig til å melde fra om dugnadens tidspunkt senest 14 dager i forkant. Det utbetales 500,- i dugnadsvederlag til de husstandene som deltar

Det skal ikke lukes i hagen på våren, og ellers kun om man vet hvilken plante man luker og hvorfor man fjerner den. Det meste i hagen er plantet, og blomstrer til ulikt tidspunkt gjennom året.

Avfall

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Hensetning av ødelagte møbler og lignende i fellesarealene er forbudt. Dette gjelder også i søppelskuret, kun husholdningsavfall i søppeldunkene vil bli hentet. Beboerne er selv ansvarlige for å kassere større gjenstander på kildesorteringsanlegg. Det er anledning til å sette fra seg småelektrisk og miljøfarlig avfall i kjelleren under trappa fra A-oppgangen. Styret vil bestille spesialcontainere for dette ved behov.

Avfallsposer må ikke legges ut i trapperommet slik at det blir luktende søppel og matavfall i oppgangen.

Brannvern

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak er borettslaget utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler i leilighetene skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal testes og batteri skiftes av andelseier hvert år. Brannslukkingsapparatet skal vendes to ganger i året og plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

Brannslukkingsapparatene tilhører borettslaget og skal stå igjen i leilighetene ved salg.

Sigaretter må ikke stumpes i blomsterkasser eller i grøntarealet.

Skader

Erstatning for skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom reguleres av Borettslagsloven.

Stenging av vann må varsles skriftlig på oppgangsdør/oppslagstavle og evt borettslagets Facebookgruppe i god tid.

Ildsted

Det er ikke anledning til å sette inn noe form for ildsted.

Nøkler

Nøkler inn til leilighet og søppelrom kan slipes av beboer hos alminnelig låsesmed. Hovednøkkel til utgangsport og oppganger er systemnøkkel og skal bestilles hos styret.

Vaktmester, renhold og diverse

Renhold av trapper og ganger utføres av renholdsbyrå. Vaktmestertjenester leveres av profesjonelt firma.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å skifte lysrør i sin bod i kjeller og loftareal når disse har gått.

Utleie

Bruksoverlating reguleres av Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Det er lov å leie ut leiligheten for 3 år, dersom andelseier eller nærmeste familie selv har bodd i leiligheten ett av de siste to årene. Det skal formelt sendes søknad til styret. Det skal også formelt søkes om godkjenning av leietakeren når dette er på plass. Styret skal til enhver tid ha oppdatert kontaktinformasjon både til eier og leietaker. Søknad om videre utleie på særskilt grunnlag er mulig etter 3 år.

Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig til: schweigaardsgate67@gmail.com