

## **HUSORDENSREGLER MYRAHAGEN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring den 21.05.21.

### **1. Respekt for andre**

Enhver innehaver/leietaker av leilighet i eiendommen er ansvarlig for at husordens-reglene overholdes. Ingen leilighet eller lokale må benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere over tid, uten at de blir varslet på forhånd. Ha respekt for at også andre, som deg selv, har behov for ro og orden. Ha likeså respekt for at andre, som deg selv, har behov for noen ganger å pusse opp eller invitere venner til fest.

### **2. Tørkeklassene**

Tørkeklassene benyttes bare til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. Retten til bruk av tørkeklass følger av vaskelistene.

### **3. Søppel og avfall**

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til fastsatte retningslinjer fra Oslo kommune. Avfallet må pakkes godt inn før det kastes. Matavfall skal puttes i grønne poser, og plastavfall i blå poser (som deles ut gratis blant annet i matbutikker). Papir og papp (og kun dette) klemmes sammen og legges i egne papirdunker. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig avfall noe sted på eiendommen.

Avfallssekker til bruk ved f.eks. oppussing (iSEKK, Smartbag o.l.) skal ikke plasseres slik at de kan hindre utrykningskjøretøy. Det betyr i praksis at disse ikke skal plasseres på asfalterte områder i borettslaget. Sekken må fjernes raskest mulig, og senest innen 48 timer. Beboer plikter å informere styret pr. e-post om levering og henting av sekk.

### **4. Balkonger**

Beboerne skal holde balkongene velstelte. Det er tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill hvis man har slukkeutstyr lett tilgjengelig og gassflasker oppbevares forskriftsmessig (beskyttet mot sol etc.). For øvrig skal bruk av balkongene skje så hensynsfullt som mulig. Dette gjelder særlig i rotiden mellom kl 2300 – 0800.

### **5. Vaskeri og rulle**

Vaskeriet benyttes kun i henhold til vasketidene og aldri før eller etter angitt vasketid for den enkelte.

Vaskeriets åpningstider er 8-22 hverdager, 10-19 på lørdager og 12-20 på søndager.

### **6. Våtrom, bad og kjøkken**

Da enhver beboer har ansvar for vedlikehold av egen eiendom, gjelder dette også våtrom utenom konstruktive skader. Pass på så tråder, lo fra tøy med videre ikke setter seg fast i avløpet. Dette kan medføre lekkasjer. Si ifra i tide hvis noe er galt!

### **7. Sentraloppvarming**

Bruk ikke mer varme enn du trenger. La ikke vinduer stå oppe for lenge av gangen i vinterhalvåret, da dette vil føre til unødvendig nedkjøling og økte fyringsutgifter. Husk at radiatorene er utstyrt med termostat. Vi må samarbeide om å holde fyringsutgiftene lavest mulig.

### **8. Oppussingsarbeid, støy og musikk**

I tiden fra kl 23.00 til kl 08.00 skal det i prinsippet være ro i hele eiendommen både ute og inne. Dette gjelder alle former for støy, også bruk av private vaske- og oppvask-maskiner. Det er svært lytt i gårdene og støy forplanter seg lett; vis respekt! For øvrig gjelder det i

henhold til punkt 1 at man til enhver tid skal respektere andres behov for ro og fred. Dette innebærer bl.a. balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Når det gjelder oppussingsprosjekter og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles i både egen og begge nærliggende oppganger, og at de gjennomføres med forsiktighet. Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, pigging, banking, snekring, saging, sliping av gulv og annet arbeid skal varsles på forhånd til naboer.

Oppussingsarbeid som medfører støy er tillatt kun mellom kl 08-21 på hverdager, mellom kl 10-18 på lørdager og ikke tillatt på søndager eller helligdager.

Ved støyende bråk fra både oppussing, fester, høy musikk etc har alle beboere mulighet til å direkte kontakte Securitas som kommer og håndterer dette. Styret får rapport om hendelsen og tjenesten er kostnadsfritt.

Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som forårsaker unødvendig mye støy over tid. Øvrige beboere må varsle styret. NB! Styret har taushetsplikt.

### **9. Bruk av utendørsarealene**

Eiendommens utearealer er en positiv trivselsfaktor for alle beboere, men respektér blomsterbed og plener. Utelek er tillatt, men foreldrene har plikt til å sørge for at lyd- og aktivitetsnivået holdes innen rimelige grenser, med henvisning til punkt 8.

### **10. Framleie**

Enhver form for framleie skal godkjennes av styret og protokollføres. Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som ikke har dette i orden.

### **11. Brannsikkerhet**

Rømningsveier og adkomstveier for brannvesenet må ikke sperres, og brennbart materiale må ikke plasseres i oppgangene. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare noe om helst i oppgangen bortsett fra dørmatte. Annet, slikt som barnevogner, søppelposer, sko, paraplyer og reklame, er forbudt. Understell på barnevogner i 18 blokken er tillatt forutsatt at de ikke blokkerer utgangen.

Parkering på eiendommen er forbudt bortsett fra med tillatelse på anviste plasser. Av- og pålossing er tillatt forutsatt at dette gjøres så fort som mulig. Bilbrukers telefonnummer skal da legges synlig i frontruten på bilen, og bilbruker skal befinne seg på eiendommen. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes av styret uten forvarsel. Beboer er ansvarlig for at gjester overholder parkeringsbestemmelsene.

Inngrep i og blokkering av brannvarslingsanlegg og dørpumper, inkludert i egen leilighet, er strengt forbudt. Styret kan kontaktes ved vedlikehold eller ombygging i leilighetene.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbar gass eller brannfarlige væsker i bodene og i loft/kjeller, kun i leilighetene og på egen balkong. Leiligheter der det oppbevares mer enn 11 kg gass må merkes med lovpålagt skilt på ytterdør. Konsekvensen av overtredelse kan blant annet bli erstatningsansvar ved brann

Styret vil vurdere politianmeldelse ved alvorlige brudd på regler som skal sikre brannsikkerheten.

Dersom en beboer er ansvarlig for feilutløst brannalarm, må denne dekke kostnadene borettslaget blir pådratt i forbindelse med dette, inkludert kostnadene ved brannvesenets utrykning.

## **12. Radiator**

I forkant av og under fyringssesongen skal beboer lufte ut radiatoren.

## **Vedtekter Myrahagen Borettslag**

Orgnr 950376457

sist endret på ordinær generalforsamling den 24.05.22.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Myrahagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

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

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Vanlig husdyrhold er tillatt såfremt det er meldt skriftlig til styret og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Med ulempe menes også at dyr med ulike eiere sammen medfører plager for andre brukere som dyrene ikke ville ha forårsaket hver for seg."

## **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Inngripen i borettslagets bygningsmasse eller direkte tilkoblinger på borettslagets rør/elektrisitet er forbudt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private parabolantenner, markiser, levegg eller innbygging av balkong mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige 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, ventiler til radiatorer, 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 reparasjon 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, radiator, svarsvarapparat til porttelefon, branndetektor, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger/lettvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Styret kan gi pålegg om vedlikehold/utbedringer av installasjoner som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt dersom dette er nødvendig av hensyn til borettslaget eller andre andelseiere.

(10) Andelseier skal ved oppstått skade i borettslaget melde skaden til styret. Hvis det haster skal skaden meldes til vaktmester. Skaden skal ikke meldes til forsikringsselskapet.

Ved skadeverdi på under NOK 20 000,- vil styret vurdere saken i samråd med forsikringsmegler og skadelidt før den blir vurdert sendt til forsikringsselskapet.

Skader med høyere skadeverdi eller personskader skal alltid meldes inn til styret som tar dette videre med valgt forsikringsselskap.

Gjør oppmerksom på at overnevnte sum på NOK 20 000,- vurderes skjønnsmessig.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Dersom andelseieren har montert opp eller laget løsninger som må fjernes for at borettslaget skal få gjort sin vedlikeholdsplikt er det andelseiers ansvar å tilbake stille dette.

(5) Borettslaget skal til enhver tid ha nødvendig HMS- og internkontrollsystemer, inkludert for de elektriske anleggene i fellesarealene.

(6) Borettslaget skal til enhver tid ha en vedlikeholdsplan utarbeidet av en anerkjent og ekstern bygningskyndig aktør, som angir borettslagets tilstand og borettslagets vedlikeholdsbehov for en nærmere angitt periode, for eksempel 5 eller 10 år.

### **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.

(5) Andelseier plikter å gi representanter fra styret tilgang til leiligheten dersom det er påkrevd for å undersøke årsaken til utløsning av brannalarm (inkludert dersom det er klart at det ikke er brann), stanse vannutstrømming og ved andre vesentlige vedlikeholdstiltak, sikkerhetsproblemer eller sikkerhetstiltak. Andelseier skal varsles så snart det er klart at tiltaket må igangsettes.

## **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. En slik særlig grunn vil være at det påløper

kostnader direkte knyttet til balkonger (unntatt endebalkonger) uten at alle boenhetene disponerer balkong.

(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 besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, blokkering av rømningsveier eller adkomstveier for brannvesenet og hensetting av brennbart materiale i rømningsveier, demontering/hærverk på utstyr til brannsikkerhet, nektelse av å gi tilgang til leilighet i henhold til vedtektenes punkt 5-3 (5), sjenerende husdyrhold, skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, samt brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfeller der det kan kreves fravikelse etter borettslagsloven § 5-23 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,
7. felling av trær annet enn som nødvendig sikkerhetstiltak.

### **8-4 Skriftlig begrunnelse**

Dersom styret avslår en begjæring fra en andelseier eller potensiell andelseier eller gir et pålegg eller en advarsel til en andelseier, kan andelseieren kreve at dette gjøres skriftlig og at styrets standpunkt også begrunnes skriftlig. Dersom styret har gitt tilfredsstillende skriftlig begrunnelse for et avslag, et pålegg eller en advarsel ved én anledning, kan andelseieren ikke kreve at begrunnelse gis på nytt for samme avslag/pålegg/advarsel.

## **8-5 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Punktene i borettslagets vedlikeholdsplan som gjelder forrige og inneværende år, samt hvilket vedlikehold som er utført og planlagt, dersom ikke behandlingen av dette er lagt til et eget møte i tilknytning til generalforsamlingen.
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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