Vedtekter

for Fougstadgata borettslag org nr 950473479

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09. 05.2006, med endringer foretatt på generalforsamling den 2. mai 2013, ekstraordinær generalforsamling 30.03.17., ordinær generalforsamling 02.05.19., ordinær generalforsamling 26.05.21, ordinær generalforsamling 12.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fougstadgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn 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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen samt eventuelle boder og/eller parkeringsplass 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 boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Overtakelse av fellesareal for å utvide arealet i egen andel.

Dersom en andelseier ønsker å utvide boareal ved å innlemme fellesareal i leiligheten, for eksempel ved å bygge inn tilliggende boder som enten disponeres av andelseieren selv eller av andre andelseiere, gjelder følgende prosedyre:

- Det skal fremlegges tegninger over areal som ønskes benyttet/kjøpt
- Det skal foreligge dokumenter som viser at valg av løsning følger forskrifter, bl.a. brannforskriftene. Styret kan kreve å se dokumentene dersom styret ønsker dette.
- Godkjenning fra alle berørte andelseiere i oppgangen må foreligge. Dette omfatter også andelseiere i tilstøtende andeler. Disse skal gis en rimelig frist (minst 1 uke) til å uttale seg.
- Søknad sendes styret.
- Styret innstiller til Generalforsamling som fatter vedtak.
- Generalforsamlingen fastsetter pris på fellesarealet basert på kvadratmeterpris for råloft i området.
- Bodkapasitet for andre andelseiere skal ikke reduseres. Andelseiere som benytter egne boder til utbygging av boarealet kan leie boder som er ledige i borettslaget.

5. Vedlikehold og husorden

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, avløp, 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, avløp, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger,

listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Beboerne har vedlikeholdsplikt for plattinger og belegg som legges på membranen på balkonger/takterrasser.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og sluk. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold av vegger, gelender på terrasser, balkonger eller membran som forebygger lekkasjer i tak under.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Husordensregler
Borettslagets husordensregler vedtas av generalforsamlingen.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fem andre medlemmer med høyst tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.05.97
Vedtatt på ordinær generalforsamling 26.05.98
Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.04.16
Endret på ekstraordinær generalforsamling 17.10.19.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 09.04.2026

Å bo i et borettslag er først og fremst trivsel og trygghet for den enkelte beboer og mellom naboer. Noen spilleregler er nyttige for å sikre felles forståelse av hvorledes vi ønsker å ha det sammen i Fougstadgata Borettslag. Generelle lover og regler går uansett foran husordensreglene.

1. SIKKERHET OG BEVARING AV VERDIER

Det viktigste for beboerne i borettslaget er at vi ivaretar sikkerheten og tryggheten til vi som bor her og forvalter fellesverdiene på en god måte.

Alle plikter å sikre at uvedkommende ikke får adgang til oppganger og fellesrom

Ytterdører skal alltid holdes låst. Alle leiligheter har porttelefon med kamera, og ytterdører skal stå ikke ulåst uten tilsyn. Personer du ikke kjenner til, skal du aldri slippe inn. Pass på at alle dører fra bakgården og kjellergangen er låst/smekket igjen.

Alle har ansvar for å hindre og forebygge branntilløp

Som beboer plikter du å sette deg inn i borettslagets felles brannvarslingssystem. Hver leilighet har branndetektor som varsler både i din leilighet og i de andre leilighetene i oppgangen din og oppgangen ved siden av dersom brann skulle bryte ut. I tillegg er du forpliktet til enhver tid å holde egne røykvarslere og branslokkeren du er pliktig til ha i boligen din, i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av at utstyret fungerer. Du må kjenne til alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til lagringsplass hvis det blokkerer eller redusere rømningsvei. Dette gjelder oppganger, trappedepot, kjellerganger og andre fellesrom.

Alle plikter at egen leilighet er i god teknisk stand og arbeid foretas i tråd med gjeldende regler

Alle beboere har vedlikeholdsplikt for egen leilighet, som spesifisert i vedtektene. Du må bruke autorisert ingeniør, elektriker eller rørlegger ved arbeid som omfatter strøm og vann. Dersom du skal gjøre tiltak som er søknadspliktige, som endringer i konstruksjoner m.v., skal du varsle styret for godkjenning på forhånd. Du har plikt til å kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å begrense eventuelle vannskader ved lekkasjer, feil på røranlegget etc. Du må ikke tette eller bygge inn lufteventiler.

Alle plikter å sikre god fremkommelighet og gode rømningsveier

Det er satt av arealer i garasjen og egne sykkelboder til sykkelparkering. I tillegg finnes det en utendørs bod ved enden av oppgang nr. 23 til barnevogner.. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og barnevogner tillates ikke i fellesareal. Andre gjenstander må settes i egne boder.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongene
Det er tillatt å ha blomsterkasser, men disse må plasseres på innsiden av balkongene av sikkerhetshensyn.

2. HYGIENE OG AVFALLSBEHANDLING

Borettslaget kildesorterer, og det er satt opp søppelsystem ved innkjøringen til parkeringsplassene, en for papir og en for plast, organisk avfall og restavfall. I krysset Elias Blix' og Herman Foss' gate står det en container for glass og metall. Det er forbudt for andre å bruke avfallssystemet til vårt borettslag.

Alle har ansvar for å holde borettslaget rent og at avfallshåndteringsanlegget fungerer
Søppel tømmes flere ganger i uken, og det er svært viktig at beboerne kaster avfall i rett brønn og hindrer at systemet blokkeres. Dette betyr at du ikke må kaste hele pappkasser, pizzaesker eller liknende, men rive dem opp i mindre deler så duser at disse faller helt ned i kassen. Avfallsbrønnene må holdes låst. De åpnes med den vanlige nøkkelen til ytterdøren.

Alle har selv ansvar for at spesialavfall og større avfall blir forskriftsmessig behandlet
Avfall som ikke skal kastes i noen av brønnene eller er for stort, har du plikt til å ta med til nærmeste miljøstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av brønnene, fordi dette ikke vil bli tatt med av de som tømmer.

3. ALMINNELIG RO OG TRIVSEL

For å sikre et best mulig bomiljø for alle beboere, er det viktig at beboere viser hensyn til hverandre og følger reglene i dette punktet om alminnelig ro og trivsel.

Fellesområdene som sykkelboder, vaskeri, trimrom etc. fungerer bare hvis hver enkelt sørger for å holde orden, ta vare på fellesutstyr og for øvrig ta hensyn. Trappeoppganger er fellesområde som rengjøres regelmessig. Dette, i tillegg til brannsikkerhet, er grunnen til at det ikke må plasseres sykler, sportsutstyr etc. som hindrer rømning og fremkommelighet til leilighet og postkasser.

Alle har plikt til å bidra til ro og et godt bomiljø for naboene
Du skal ikke lage forstyrrende støy mellom kl. 19 og kl. 08 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 17 på lørdager. Generelt skal det være ro etter kl. 23 på hverdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Sosialt samvær og selskap er hyggelig. Forventer du at det kan bli en del støy, så sett opp nabovarsel. Demp musikken ved midnatt og lukk vinduer.

Generell oppførsel
Du bidrar til et godt bomiljø ved å behandle naboene dine med respekt og ta hensyn. Dette har vi alle plikt til. Dette gjelder også ved kommunikasjon digitalt, for eksempel på borettslagets Facebookgruppe og i Vibbo.

Oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere, tillates ikke. Dette gjelder også dersom en beboers oppførsel medfører fare for at borettslagets eiendom blir ødelagt eller vesentlig forringet.

Dersom du kommer i konflikt med en nabo, skal du alltid først prøve å løse konflikten med dialog. Dersom du opplever at konflikten er vanskelig å håndtere, kontakt styret for hjelp. Styret vil bidra til å løse konflikter minnelig.

Styret kan gi skriftlige advarsler til beboere som bryter husordensreglene. Gjentatte brudd kan medføre sanksjoner og i ytterste konsekvens pålegg om salg, se vedtektene pkt. 7.2.

Oppussing og vedlikehold skal foregå på minst mulig sjenerende måte
Mange flytter inn i og ut av borettslaget. Andre ønsker å fornye eller foreta større vedlikehold av sin bolig. Dette er det stor forståelse for. Mange og langvarige prosjekter er også en utfordring for beboernes trivsel og ønske om ro og fred. Når større oppussing/vedlikehold skal gjennomføres, må du som andelseier sørge for følgende:

- Alle naboer i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i andre oppganger varsles om arbeid du skal i gang med og hvor lenge du antar at det vil vare. Du skal varsle så tidlig du kan, og i tilstrekkelig tid til at berørte beboere kan innrette seg før arbeidet starter. Dersom arbeid viser seg å være mer støyende enn først antatt, bør øvrige beboere også informeres om dette. Beboere oppfordres til å bruke Vibbo som varslingskanal i tillegg til eventuelle oppslag på tavlene i oppgangene.

- Boring og annet støyende arbeid skal foregå på dagtid, ha kortest mulig varighet og skal alltid varsles før oppstart. Nedstøving av fellesarealer, balkonger og boder skal ikke forekomme. Se ellers vedtektene og resten av punktet Alminnelig ro og trivsel.

- Plen, inngangsparti, oppgang og fellesområder for øvrig skal ikke brukes som lagringsplass for avfall. Dette er både utrivelig og potensielt helsefarlig. Avfallet skal fjernes fortløpende. Containersekker skal fjernes fortløpende, og bør ikke bli stående over helgen.

- Du som eier leiligheten, er ansvarlig for sikkerhet i bygget, selv om du ikke er til stede under oppussing. Du må være spesielt oppmerksom på situasjoner som kan innebære brannfare. Du må også sørge for at oppgangen rengjøres og holdes ryddig både under og etter oppussingsarbeidet.

Alle med husdyr har ansvar for at disse ikke er til sjenanse
Å ha hund, katt eller andre vanlige kjæredyr er vanligvis tillatt, men du plikter å innhente aksept fra alle andelseiere i egen oppgang først, og å informere styret når dette er gjort. Borettslaget er opptatt av at både dyr og mennesker skal ha det bra, så dyret må kunne være hjemme alene uten å lage unødig støy eller være til annen sjenanse for naboene. Ikke slipp katter inn i oppgangene med mindre du vet at eieren er hjemme. Katteeiere må passe på at kattene ikke vandrer inn i andre leiligheter og andres balkonger. Husk at mange har allergier.

Nærmere om kortidsutleie

Skal du leie ut leiligheten din, må du sørge for å orientere naboer i oppgangen om leieforholdets varighet og leietakers navn. Du plikter å pålegge dem som leier å følge gårdens husordensregler og vedtekter.

4. ANSVAR FOR FELLESOMRÅDER

Beplantning
Vi har ikke mye grøntareal i Fougstadgata, men er desto mer opptatt av å ta vare på det vi har. Bidra til at både plener og planter holdes pene og intakte, både sommer og vinter. Vil du bidra enda mer til trivselen, finnes det en hagegruppe i borettslaget.

Snørydding og strøing
Vi har avtale med vaktmester som sørger for å måke snø og strø på fortau og bak huset, Uansett bør vi alle bidra til at det blir så fremkommelig som mulig for alle. Derfor har hver oppgang kost og snøskuffe.

Dugnader
Det avholdes fast dugnad hver vår og hver høst. Kan du ikke delta, ta kontakt med styret og spør om det er noe du kan gjøre for felles vedlikehold og trivsel i dagene rundt dugnaden.

5. TILBUD TIL BEBOERNE
Borettslaget har flere tilbud man kan benytte seg av eller søke om. Skal disse fungere etter hensikten må det også her utvises fornuft og hensyn.

Parkering
Det finnes parkeringsplasser til utleie i bakgården. Plassene deles ut etter søknad som sendes styret. For tiden er det et køsystem organisert på Vibbo. De som har fått plass, må bruke denne slik at den ikke skaper ubehag, særlig for de som bor på bakkeplan. Ikke la bilen stå på tomgang, lage unødig støy etc. For alles trivsel skal dekk og andre gjenstander ikke oppbevares på plassene. Plassene kan ikke fremleies.

Vaskeri
Det finnes et felles vaskerom alle kan benytte når det er ledig. Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskeri er slått opp i vaskeriet. Vis hensyn til naboer.

Trimrom
Borettslaget har eget trimrom til disposisjon med utstyr for ulike øvelser. Egne ordensregler gjelder for bruk av rommet. Se eget oppslag der.

Leie av boder
Borettslaget disponerer en del rom som kan brukes for ekstra lagerplass. Henvendelser om dette rettes til styret.

Vaktmester
Borettslaget har avtale med firma som tilbyr vaktmestertjenester. Behov for vaktmestertjenester meldes til styreleder, som eventuelt bestiller tjenesten fra vaktmester.

Dersom ikke annet er avtalt med styreleder/styret på forhånd, må du som eier selv regne med å betale for tjenesten du ønsker utført.