Vedtekter for Rektorhaugen Borettslag
Org. nr. 948468999

Vedtatt av generalforsamling den 01.06.2006.
Endret på generalforsamling 20-28.mai 2020, 10-18.juni 2021 og 11.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer ansatt i staten, dog slik at dersom andelseieren dør kan hans gjenlevende ektefelle[1], samboer, slektning i rett opp eller nedstigende linje, adoptivbarn som er adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, samt søsken, overta andelen på skifte uavhengig av om de er ansatt i staten eller ikke. For arvinger som ved arvefallet ikke selv bodde i boligen gjelder dette bare barn eller adoptivbarn.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

[1] Gjelder også registrert partner etter partnerskapsloven

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 ha 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, 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 til 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan sende ut all informasjon elektronisk til andelseiere. Informasjon legges primært ut på borettslagets hjemmeside. I tillegg vil styret kunne sende ut informasjon per e-post, eventuelt SMS. Andelseiere er pliktig til å oppgi oppdatert kontaktinformasjon.
De som ønsker innkalling til generalforsamlingen per post kan be om det.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

12. Garasje

Styret tildeler garasje etter ansiennitet.

Til: OBOS Forvaltning
Fra: Styret i Rektorhaugen borettslag. 16 februar 2005.

NOTAT VEDRØRENDE "STATSANSATT-KLAUSULEN"
VED SALG AV LEILIGHETER I REKTORHAUGEN BORETTSLAG.

Ifølge borettslagets vedtekter § 4 kan andeler i borettslaget – og følgelig leiligheter – bare selges til "personer ansatt i staten". Den historiske bakgrunnen for denne klausulen er at borettslaget i sin tid ble dannet av ansatte ved Norges Statsbaner, og at laget festet tomt som var (og er) eid av NSB (nå NSB Eiendom). Fra tomteeierens side ble nevnte klausul stilt som et vilkår i tomtefesteavtalen, som fremdeles er gjeldende avtale.

Etter hvert dukket det opp tvil omkring tilfeller der det ikke forelå noen tilfredsstillende bud etter første gangs utlysing av leiligheter. Tomteeieren og borettslaget kom derfor fram til en prosedyre som i korthet kan beskrives slik:

1) Ved første utlysing skal leiligheten lyses ut med vilkåret "forbeholdt statsansatte".

2) Hvis ingen statsansatte da gir bud som selgeren er fornøyd med, kan leiligheten utlyses på nytt, nå med vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte". Det betyr rimeligvis at også andre enn statsansatte kan komme med bud, men at en statsansatt kan tre inn det høyeste budet og således gå foran. Det er en forutsetning av vedkommende statsansatte har gitt bud på leiligheten. Hvis mer enn én statsansatt ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende, må det arrangeres en lukket, tidsbegrenset budrunde for disse på toppen av den allerede oppnådde prisen.

3) Hvis ingen statsansatt melder sin interesse ved annen gangs utlysing, eller selgeren ikke finner høyeste bud godt nok, kan leiligheten utlyses en tredje gang, denne gangen med høyeste bud fra annen omgang som prisantydning. Fortsatt skal vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte" stå i utlysingen og gjelde som under punkt 2. Hvis høyeste bud nå kommer fra en ikke-statsansatt, og det ikke er noen statsansatt som vil gjøre forkjøpsrett gjeldende, skal høystbydende kunne få tilslaget.

Det sier seg selv at dersom man gjennomfører et salg i henhold til denne prosedyren, må alle forutsetninger dokumenteres overfor borettslaget.

Det er unødvendig å legge til at en selger som ikke er fornøyd med budene, kan avbryte salgsforsøket allerede etter første utlysing eller senere, men intensjonen har vært at de tre utlysingene skal ses som en sammenhengende prosess. Det vil for eksempel ikke være anledning til å avbryte etter første utlysing, vente noen måneder og så hevde at man nå setter prosessen i gang igjen med utlysing nummer to.

Til: Ann-Tove Sundby, Obos Eiendomsforvaltning
Fra: Odd Raaum, p.v.a. Rektorhaugen borettslag, 10.02.2010.

Teksttillegg vedrørende statsansattklausulen i Obos' standardbrev til meglere.

Med utgangspunkt i spørsmål fra en eiendomsmegler har styret i Rektorhaugen borettslag 8.2. i år vedtatt en presisering i teksten i det standardbrevet som eiendomsmeglere får fra Obos. Det gjelder de avsnittene som nå lyder slik:

Særskilte begrensninger/klausuler: Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere, men det kan gjøres unntak forutsatt at følgende prosedyre for utlysinger (annonserunder) er fulgt:
Ved første gangs utlysing skal det i annonseteksten stå "Forbeholdt statsansatte". Ved andre gangs og alle senere utlysinger skal det i stedet stå "Forkjøpsrett for statsansatte".
Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing.
Ved salg til statsansatt må det foreligge skriftlig bekreftelse fra arbeidsgiver av vedkommendes ansettelsesforhold.
Ved salg til ikke-statsansatt må megleren dokumentere at utlysingsprosedyren er fulgt.
Styret i borettslaget kan gi nærmere opplysninger (rektorhaugen@borettslag.net).

I det avsnittet som ender med "Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing" gjøres følgende tilføyelse (uten nytt avsnitt):
Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer.

****

HUSORDENSREGLER

for Rektorhaugen borettslag

vedtatt på generalforsamlingen 1. juni 2006
Endret på generalforsamling 7. mai 2019, 18. juni 2021, 01.06.2023 og 27.05.2024

1. Generelt

Formålet med disse husordensreglene er å skape et godt bomiljø, bidra til beboernes sikkerhet og beskytte borettslagets eiendom. Styret har ansvaret for å gjøre reglene kjent. Alle beboere har et solidarisk ansvar for at reglene blir etterlevd. Husordensreglene utfyller Vedtekter for Rektorhaugen borettslag, vedtatt av generalforsamlingen 1. juni 2006. Se også Lov om burettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.

2. Låsing

a) Ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket og låst.
b) Ukjente skal som hovedregel ikke slippes inn i oppganger eller kjellere.

3. Sjenerende støy

a) Beboerne bes ta hensyn til at ulike typer av lyd kan være til sjenanse for andre beboere – det kan gjelde unødig høyrøstet stemmebruk, slamring med dører, boring, sentrifugering, musikk, tråkking på bare gulv, søppeltømming etc.
b) Tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal skjermes spesielt.
c) Ved oppussing og annet støyende arbeid skal naboer varsles, og støyende arbeid avgrenses til tidsrommene på hverdager fra kl. 08:00 til 18:00, på lørdager fra 10:00 til 16:00. På søn- og helligdager skal slikt arbeid unngås.

4. Søppel og skrot

a) Kjøkkenavfall og annet ”blandet avfall” pakkes inn og kastes direkte i søppelhusene mellom kl. 06:00 og 23:00. Søppelposer skal ikke plasseres i oppganger, uansett varighet.
b) Bare papir og papp kan kastes i papircontainerne, ikke isopor o.l.
c) Papir og annet avfall skal ikke plasseres utenfor søppelhus og containere.
d) Kasserte møbler og gjenstander skal fjernes av eier og ikke plasseres i fellesarealer, ute eller inne.

5. Trapper og inngangspartier

Ingen personlige eiendeler skal plasseres i trapper og inngangspartier, dette gjelder også utenfor leilighetenes inngangsdører (unntak for dørmatte av vanlig størrelse og julepynt). Sykler, ski, sportsutstyr, klær, fottøy og lignende. skal ikke plasseres på disse arealene – det hemmer rengjøringen, gir et rotete inntrykk, er til sjenanse for naboer og er til hinder i tilfelle brann. Samme hensyn må tas ved plassering av barnevogner.

6. Utearealer og balkonger

a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk.

b) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken.
c) Private parabolantenner er ikke tillatt.
d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).
e) Blomsterkassene skal ikke benyttes uten plastinnmat og innmaten skal ha hull som drenerer. Ved rengjøring av balkongen og vanning av blomster må beboer ta hensyn til dem som bor under.
f) Det er ikke tillatt å bytte ut plater, blomsterkasser eller andre fastmonterte installasjoner på balkongen.
g) Det er ikke lov til å skru i noen av platene eller metallrekkverket på balkongen, eller male balkongen. Ved evnt vedlikeholdsbehov eller ønske om å male gulv, rådfør deg med styret. Det er ikke tillatt å lime eller skru fast noe på balkongdekket. Det er tillatt å legge tremmegulv/tregulv, filt, tre – eller plastfliser som ligger løst oppå balkongdekket.
h) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr.
i) Ved flagging skal flagget tas ned ved solnedgang eller senest klokken 21.

7. Ventilasjonsanlegget
Ventilasjonsanlegget i hver blokk er viftedrevet, og avtrekksluften utnyttes til drift av varmepumper. For at systemet skal virke etter forutsetningene, gjelder følgende krav:
a) Leilighetens inn- og utgående lufteventiler må aldri lukkes helt av hensyn til ventilasjonssystemet
b) Ingen avtrekksslanger fra kjøkkenvifter eller tørketromler kan kobles til ventilasjonsanlegget. Slike avtrekk kan heller ikke settes ut gjennom yttervegg.
c) Bare kjøkkenvifter av kullfiltertypen og tørketromler av kondenstypen er tillatt.

8. Rensing av sluk på badet
Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping av hår og lo. Slik rensing må gjøres minst to ganger i året, men oftere hvis dusj og/eller vaskemaskin brukes mye.

9. Avfallskverner
Avfallskverner er ikke tillatt.

10. Endring av rominndeling m.v.
Fjerning, flytting eller oppsetting av vegger kan ikke gjøres uten at styret på forhånd har gitt sitt samtykke til det. Det samme gjelder inngrep som berører faste installasjoner i baderom.

11. Dyrehold
Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.

12. Motorkjøretøyer

a) Kjøring i stikkveiene skal unngås. Dette området er forbeholdt fotgjengere og barnelek. Støy, lys og eksos fra biler er spesielt sjenerende på soveromssiden av borettslagets boliger. Kun transport av bevegelseshemmede og møbler tillates.
b) Motorkjøretøyer skal ikke stå parkert i stikkveiene eller så nært innkjørslene at store kjøretøyer (søppelbiler, brannbiler m.v.) hindres.
c) Beboere skal instruere sine drosjer og gjester om ikke å benytte stikkveier.
d) Parkering skal skje i gaten med effektiv plassutnyttelse uten å blokkere kjellerinnganger.
e) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.
f) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.

13. Vask og lufting av tøy
a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene.
b) Maskiner og vaskerom inklusive sluk skal rengjøres etter hver vaskeøkt.
c) Utendørs tørkebåser skal fortrinnsvis brukes til tørking. Lufting og banking av tøy kan skje når båsene ikke er i bruk til tørking. Tørkebåsene skal ikke brukes på søn- og helligdager.
d) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.

14. Brannberedskap
Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet. Varslingsutstyr satt opp av borettslaget, skal ikke fjernes. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/brannslukkingsapparat. Gassbeholdere skal ikke lagres innendørs. Heller ikke i kjelleren.

15. Vaktmestertjeneste og renhold
Borettslaget leier fast vaktmestertjeneste som sørger for jevnlig ettersyn i og omkring bygningene samt snøbrøyting og strøing om vinteren. Vaktmestertjenesten kan også utføre mindre reparasjonsarbeider for beboere etter avtale. Oppganger rengjøres av leid hjelp.