

Vedtekter for

Borettslaget Bergensgata 15 Org. nr. 963150393

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 22.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Bergensgata 15 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Selskapets andelskapital er kr 47 200,-. Fordelt på andeler a kr 1 900,- for andel 1-8, og kr 2 000,- for andel 9-24.
- (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 ledet 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 pkt 3-4.

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.
- (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.

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 karmen.

- (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 rens 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 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 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. Egenandel betales av andelseierne.
- (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. 1.etg betaler 5% mindre enn øvrige leil.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3)

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. 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 2-4 andre medlemmer, generalforsamlingen kan velge varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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 halvparten eller flere av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med halvparten eller flere 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.

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 tre andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det.

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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 andelseier har én rett stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. 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 framtrede 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.

Ordensregler for Borettslaget Bergensgata 15

Vedtatt av ordinær generalforsamling 22.06.22

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 eller før klokken 08:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det gjøres oppmerksom på at det er veldig lytt mellom leilighetene, spesielt ovenifra og nedover. Ta derfor hensyn til de som bor under mtp tramping, leking/hopping, trening, vaskemaskiner etc

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer. Arbeider bør fortrinnsvis utføres på ukedagene. Arbeidet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–22:00.
- Lørdag/ søndag/ helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At utgangsdørene lukker seg ordentlig når du kommer eller går, spesielt viktig på vinteren hvor dørene/ låsene kan være trege.

- At avtrekksventiler over vinduene og på kjøkken/ bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter, mekaniske vifte etc til ventilasjonskanalene.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Borettslaget har en felles Hussoppforsikring som kan benyttes ved oppdagelse av hussopp. Andelseieren må regne med å betale egenandelen ved benyttelse av forsikringen.
- At det elektriske anlegget i leiligheten oppfyller kravene for elektriske anlegg til dagens standard. Dette gjøres ved å få en befaring av en autorisert elektriker. Utskiftning eller endringer av elektrisk anlegg må dokumenteres av elektroentreprenør. Inne i leilighetene er det andelseierne/beboerne som har ansvar for det elektriske anlegget (tilsvarende eier av en enebolig). Borettslaget ved Styret tar ansvar for det elektriske anlegget i fellesarealene.
- At leiligheten holdes forsvarlig vedlikeholdt. Det er andelseierens ansvar at alle arbeider i leiligheten utføres på en forsvarlig og sikker måte som ikke påfører andre andeler eller fellesarealene skader eller endringer. Om nødvendig skal kvalifiserte fagfolk innhentes for å utføre arbeidene. For våtrom gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldene våtromsnormer. Husk at sluk og avløp jevnlig må renses Ikke bruk kjemiske produkter (f.eks. Plumbo) da dette skader rørene. Arbeider som endrer ett roms areal (herunder oppsetting, fjerning eller flytting av vegger) eller dets bruksmåte skal godkjennes av Styret. Endringer av vann og avløpsanlegget skal godkjennes av Styret.
- *Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.*
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for endringer/ inngrep på ytterveggene, som f.eks sette opp markiser, varmepumper etc. Ved ønske om å gjøre endringen kan dette meldes som sak til generalforsamlingen.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Trappevask: Utføre hver uke, og leiligheten på høyre og venstre side skiftes på hver sin uke. Laminert vaskeskilt flyttes til nabo i samme etasje når rengjøring er utført.

- 1.etg vasker fra sitt platå til utgangspartiet, ut til hoveddøren samt koster foran inngangsdøra og holder inngangsdøra ren.
- 2.etg vasker fra sitt platå ned til platået i 1. etg samt trappen ned til kjelleren

- 3.etg vasker fra loftet ned til platået i 2. etg

Fellesarealene rengjøres av beboerne ved hver dugnad, eller hyppigere ved behov.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Borettslaget forventer at alle sorterer søppel etter Oslo kommunes regler. Se renovasjonsetatens link: [www.ren.no](http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/kildesortering) og <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/kildesortering> Det er ikke tillat å stille avfall utenfor søppelkassene. Beboerne må selv sørge for å fjerne større emballasje, spesialavfall etc og levere til gjenbruksstasjonene som bl.a. finnes både på Kjelsås og i Bentsebrugata.

Det skal ikke oppbevares gjenstander som tilhører beboerne i fellesarealene. Ting som blir stående i fellesarealene vil kunne bli fjernet/kastet uten nærmere varsel. Sykler og barnevogner kan plasseres i egne rom i boden ute, eller i fellesrommene i kjelleren under A, C eller D.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Søppelposer skal ikke settes ute i trappeoppgangene både pga lukt og fordi trappeoppgangene er rømningsveier og skal holdes fri for gjenstander.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset tennes og slukkes automatisk i trappeoppgangene, loft og kjeller, men i noen enkelte rom i kjelleren må beboerne selv sørge for å slukke lyset etter bruk, bl.a. treningsrom, ølbryggerrom og snekkerrom.

Ved bruk av spesialrommene i kjelleren skal beboerne sørge for å rydde, vaske og sette ting på plass etter bruk.

Det er ikke tillatt å koble personlige permanente elektriske artikler til borettslagets felles strømforsyning, som f.eks. frysere, varmtvannsbereder etc

Det er ikke lov å røyke i fellesarealene (loft, kjeller og trappeoppgang). Røyking ut av vinduene og på balkongene bør ikke være til sjanse for de andre naboene. Bruk lukkede askebeget. Sneiper og snusposer skal ikke kastes ut av vinduene eller fra balkongene.

5. Vaskeri og tørkeloft:

Vaske- og tørketrommeltider reserveres på plansjene utenfor vaskeriet. Det er tillat å reservere max. en dobbel vasketid pr dag (dvs 4 timer), og max 4 vasketider (dvs 8 timer) pr uke pr boenhet. Vasketider som ikke er påbegynt innen 30 min etter oppsatt tid kan overtas.

Husk å rengjøre begge (2 stk) filtre etter bruk av tørketrommelen.

Brukerne av vaskeriet skal sørge for at rommet er ryddig og rent.

Ved bruk av tørkeloftet skal tøyet henges opp på en plassbesparende måte, og ta tøyet ned når det er tørt.

6. Balkonger:

Det er strengt forbudt å skru/feste noe i balkongenes gulv/tak pga bærekonstruksjonen og dens sikkerhet.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen som lagringsplass for søppel eller lignende.

Det skal ikke henges/festes gjenstander på utsiden av balkongens rekkverk mtp sikkerheten til de som oppholder seg i bakgården.

Det er ikke tillatt med åpen ild.

Balkongene i 2. og 3. etg kan ikke rengjøres med høytrykkspyler eller med store mengder vann da dette vil renne ned på balkongene under. Bøss, jord etc må feies opp på feiebrett og ikke ut gjennom sprekke da det vil havne på balkongen under. Hvis ovenforstående ikke overholdes og det medfører skade på underboernes gjenstander vil andelseieren bli pålagt å betale for skadene.

7. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Det er kun tillatt å kjøre inn i bakgården for av og pålessing. Det er ikke tillatt å kjøre på gresset. Ved behov utover dette må Styre kontaktes for godkjenning. Ved skade på borettslagets bygninger eller eiendommen som helhet i forbindelse med kjøring vil kostnadene til reparasjon bli krevd av den som har påført skaden.

NB! ta hensyn!

8. Dyrehold

Husdyrhold må forhåndsgodkjennes av styret, og eier må akseptere boligseksjonens regler for dyrehold (se emnet Dyrehold på Vibbo). Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

9. Utleie av leilighet / bruksoverlating

Søknad om utleie av leiligheten gjøres via Vibbo.

Andelseierne kan bruksoverlate leiligheten til andre for max 3 år hvis man har gyldig grunn for å la andre bo i leiligheten. Leieforholdet kan avbrytes tidligere hvis leietaker ikke overholder ordensreglene.

10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget være utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Styret har ansvar for fellesarealene, og andelseieren plikter og har ansvar for brannsikkerheten inne i egen leilighet. Andelseieren skal sørge for at leiligheten er utstyrt med nødvendig antall røykvarslere og pålagt brannslukningsutstyr.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkongen. Gassbeholdere må aldri oppbevares innendørs, og under ingen omstendigheter oppbevares i kjelleren; den må stå ute hele året på balkongen (unngå direkte sollys). Gassflasker som blir oppbevart innendørs vil bli fjernet, også fra boder, pga. faren for eksplosjon og kvelning ved lekkasje av gass. Gassen er tyngre enn luft, og er vanskelig å lufte ut. Dette fremgår klart fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap. Andelseieren er ansvarlig for at gassbeholderen og tilstøtende slange er uten skader.

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for gjenstander da dette er rømningsveiene i borettslaget.

Ved brann er oppmøteplassen for beboerne på motsatt side av gaten til borettslaget.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan revideres av styret. Styret informerer borettslaget ved endringer.