

# Ordensregler og vedtekter for Nansenveien borettslag



**Oppdatert 20.05.2020**

# Ordensregler for Nansenveien borettslag



(Revidert mars 2018)

# Oversikt

Informasjon om Nansenveien brl. ....	3
1. Trivsel i borettslaget .....	4
2. Balkongene .....	5
3. Andelseiers vedlikeholds ansvar.....	5
4. Garasje og motorvarmer plass. ....	6
5. Fellesrom .....	6
6. Boder .....	6
7. Dyrehold .....	6
8. Bilvask.....	7
9. Parkering.....	7
10. Gjenstander som hører til leiligheten.....	7
11. Forkjøpsrett leilighet. ....	7
12. Solskjerming. ....	7
13. Ute område.....	8
14. Reglement for vaskeriet blokk G. ....	8
15. Universalnøkkel til leilighetene. ....	8
16. Vaktmester. ....	8
17. Treningsrom.....	9
18. EL-Bil. ....	9
19. Gyldighet.....	9

## **Informasjon om Nansenveien brl.**

Nansenveien borettslag ble stiftet 27. mars 1958. Nansenveien er det største borettslag i Ringerike.

Borettslaget har store, grøntarealer og styret ønsker å bevare denne grønne lungen midt i borettslaget. Det er ikke garasjer og motorvarmer plasser nok til alle andelseierne. Nye garasjer og nye motorvarmerplasser ble opparbeidet i 2011 og 2016. Ønsker du å leie enten garasje eller motorvarmerplass, kan du kontakte styret ved leder som har oversikt over disponible plasser.

Det er 168 leiligheter i Nansenveien fordelt på 7 blokker.

6 av blokkene er like i utførelse, mens G-blokken har en annerledes bygningsmasse: G-Blokken er blitt oppusset med leilighetslange balkonger i 2011, som også også fungerer som klimaskjerm på den ene siden av bygningen.

De 168 leilighetene fordeler seg på:

- a) 126 stk, 3 roms leiligheter med balkong.
- b) 20 stk, 2 roms leiligheter med balkong.
- c) 22 stk, 1 roms leilighet med balkong.

Samtlige leiligheter har installert egen linje med fiberkabel. Borettslaget er også tilsluttet fjernvarmeanlegget.

## 1. Trivsel i borettslaget

- a) All aktivitet i de enkelte leiligheter, trapper og ganger skal skje på en hensynsfull måte til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.
- b) Lyd fra musikkanlegg, internett, radio, tv og lignende skal til enhver tid ikke stå så høyt på at det sjenerer dine naboer. Spesielt gjelder dette etter kl. 23.00. Bruk av musikkinstrumenter slik som piano, trompet, eller lignende som kan avgi høy lyd passer ikke inn i et borettslag og må følge samme bestemmelse.
- c) Det er ikke tillatt å bruke en leilighet som kurs, øvingslokale eller lignende til formål som kan medføre støy eller annen ulempe for øvrige beboere i blokken.
- d) Snekring, bruk av drill og annet støyende verktøy må være avsluttet senest klokken 21.00. Det er ikke tillatt med snekring og hamring på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.
- e) Vaskemaskinen i leiligheten skal ikke brukes etter klokken 23.00.
- f) Klesvask skal ikke henges ute på helligdager og offentlige høytidsdager.
- g) Montering av tv-antenne, parabolantenne eller uteantenne for trådløst nettverk på balkong eller utevegg er ikke tillatt. Det kan tilrettelegges ved særskilte behov. Søknad må da sendes styreleder.
- h) Det er ikke tillatt å bruke fellesgang som permanent oppbevaringsplass for gjenstander som er til sjenanse for andre beboere i oppgangen.
- i) Sykler, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i oppgangene.
- j) Gulvtepper, matter, sengetøy og lignende må ikke luftes eller ristes ut fra vinduene eller balkongene.
- k) Sjøppel skal kastes på anvist søppelplass for blokken. Instruks for sortering av søppel finnes i avfallsrommene og det er viktig at alle forholder seg til dette. Sjøppel som ikke kan kastes i normale dunker må beboerne selv levere på egnet sted. Dette er eksempelvis store pappesker og spesialavfall.
- l) Andelshavere må i egen interesse besørge låsing av dører til fellesrom og garasjer. Inngangsdører skal alltid være lukket og låst. Garasjeport skal alltid være lukket.

- m) Det er ikke tillatt å mate fugler fra/på balkongen eller fra vindu slik at det samler seg rester etter dette og lignende på fellesarealer som utevegger.
- n) Det er tillatt med elektrisk- eller gassgrill til bruk på balkongene. Bruk av grill må foregå med varsomhet og det må tas nøye hensyn til naboer. Bruk av kullgrill er forbudt.

## **2. Balkongene.**

Det er borettslagersansvar at balkongene og slukene holdes fri for snø, is og løv. Dette for å avverge vannansamling og lekkasje til underliggende leilighet. Dette er spesielt viktig i 4. etasje. Dersom dette blir misligholdt kan andelseieren bli erstatningspliktig i forhold til skade på underliggende leilighet. Det er ikke lov å bruke salt for å tine is.

For øvrig gjelder følgende punkter.

- a) Balkongglassene er andelseierens ansvarsområde. Feil eller mangler på disse må bekostes av andelseieren.
- b) Markiser og persienner skal følge fargekoden som er satt ellers i borettslaget.
- c) I blokk G er det ikke tillatt med annen solskjerming enn den som er innebygget i balkongkonstruksjonen på ytterfasaden. Det kan monteres persienner på vindu om ønskelig
- d) Det er ikke tillatt å borre i skilleveggene imellom balkongene.
- e) Det er ikke tillatt å borre hull i vegger eller innfatning på balkongene.
- f) Dersom det er lagt teppe, fliser eller lignende på balkongdekket er dette andelseierens ansvar å vedlikeholde.
- g) Balkong/uteplass i 1. etasje. Lakk på tregulvet dekkes av borettslaget. Andelseieren må selv gjøre jobben.

## **3. Andelseiers vedlikeholds ansvar.**

Jfr. borettslagersloven har beboeren vedlikeholdsansvar for sin leilighet. Det er klare skiller mellom hva som er borettslagets ansvar og hva som er beboerens ansvar. Dette finnes i borettslagersloven.

Andelseieren har ansvar for følgende:

- Vedlikeholde radiatorer og radiatorkraner. Beboeren skal bytte radiator kraner ved behov. Borettslaget har kun ansvar for radiatoren ved normal slitasje og elde.
- Andelseieren er ansvarlig for at leiligheten holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.
- Vannklosett og alle vannarmaturer. Alt av rør på både kjøkken og bad.
- Alt av elektrisk anlegg fra og med sikringsboks. Borettslaget har kun ansvar

for strømledningen fram til sikringsskapet.

- Beboeren plikter å holde klosett, kraner og varmtvannsbereder i god stand og uten lekkasjer.

#### **4. Garasje og motorvarmer plass.**

Borettsshaver som disponerer garasjeplass eller motorvarmerplass skal parkere sin bil her. Forøvrig plikter andelseieren å holde denne ren og ryddig. Enkle reparasjoner godtas, men ikke med støyende redskaper. Se egne garasjer vedtekter.

Andelseiere som ønsker å leie garasjeplass eller motorvarmerplass kan kontakte styreleder.

#### **5. Fellesrom.**

- a) Fellesrom skal ikke brukes til å oppbevare skrot og kasserte gjenstander.
- b) Fellesrom skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av sykler, ski og gjenstander etter årstid.
- c) Oppbevares det andre ting i fellesrommene over tid skal disse merkes med navn.
- d) Ting som ikke er merket med navn og som kan oppfattes som søppel kan bli kastet uten nærmere varsel.
- e) Renhold av disse rommene utføres på dugnad blant beboere i oppgangen. Det er fritt frem for alle beboerne å ta initiativ til dette og lage oppslag i oppgangen.

#### **6. Boder.**

Boder i kjeller skal ha samme nummer som leilighetene. Det er beboers ansvar å sørge for at disse er tilfredsstillende merket.

#### **7. Dyrehold**

- a) Det er generelt ikke tillatt å ha dyr, inkludert fugler og reptiler, innen borettslaget Nansenveien 14 AL.
- b) Den enkelte borettsshaver kan levere en begrunnet søknad til styret om dyrehold. Bli dette innvilget, skal det inngås en avtale mellom borettsshaveren og borettslaget om dette. Søknad rettes til styreleder. Borettsshaver bes ta nøye hensyn til naboer i forhold til allergier og støy når det gjelder dyrehold.
- c) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere i oppgangen.

## **8. Bilvask**

- a) Vaskeplassen for biler ligger ved vaktmestergarasje. Plassen kan brukes mellom klokken 08.00 – 21.00 mandag til og med lørdag og søndager mellom klokken 12.00-20.00. Plassen skal ikke brukes på helligdager.
- b) Etter bruk skal plassen spyles. Rydd på plass slangen.
- c) Plassen skal ikke brukes til bilreparasjoner.
- d) Plassen skal kun brukes av beboere i Nansenveien.
- e) Det er ikke tillatt å bruke vaskeplassen som parkeringsplass.

## **9. Parkering**

- a) De som disponerer en garasje eller en plass for motorvarmer setter sin bil der.
- b) Det er forbudt å parkere på veiene i indre område. Flyttebiler er unntatt.
- c) Besøkende parkerer sine biler på ledige parkeringsplasser som ikke er reservert.
- d) Parkeringsplasser må ikke brukes til hensetning av avskilte biler.
- e) Feilparkering kan medføre borttauing på bileiers ansvar og regning.

## **10. Gjenstander som hører til leiligheten**

- a) Tv-dekoderen med fjernkontroll
- b) Brannsløkkingsapparat og røykvarsler
- c) Balkongflagg.

Ved et salg av leiligheten skal andelseieren som selger sørge for at disse gjenstandene følger med. Kjøper har også plikt til å påse at gjenstandene er på plass ved overtagelse. Styret i borettslaget vil ikke erstatte gjenstander som mangler.

## **11. Forkjøpsrett leilighet.**

Ledige leiligheter i borettslaget blir av RINGBO avvertet i fellesannonse i Ringerikes Blad. Det er ingen kunngjøring internt i borettslaget over ledige leiligheter.

## **12. Solskjerming.**

Beboere som ønsker å sette opp persienner eller markiser utvendig må følge samme fargekode som forøvrig i borettslaget.



### **13. Ute område.**

- a) Det er ikke tillatt å plante blomster, busker med videre på ute området uten etter avtale med styret.
- b) Det er ikke tillatt å lage egne blomsterbed og lignende på ute området uten etter avtale med styret.
- c) Beplanting langs husveggen skal ikke dekke for vinduer.
- d) Vaktmester besørger beplantning og beskjæring av trær og busker.

### **14. Reglement for vaskeriet blokk G.**

- a) Fullstendige regler for vaskeriet vil bli satt opp på eget oppslag i vaskeriet.
- b) Nye leieboere som trenger veiledning for vaskemaskin kan henvende seg til vaktmester.
- c) Alle funksjoner i vaskeriet får strøm fra automater.
- d) Vaskeriet skal forlates etter endt bruk i full orden.
- e) Det er brukernes ansvar å holde vaskeriet rent.
- f) Eventuelle feil eller mangler ved anlegget skal meldes til vaktmester.

### **15. Universalnøkkel til leilighetene.**

Det finnes universalnøkkel til leilighetene i borettslaget. Det er strenge regler for både oppbevaring og bruk av denne nøkkel. Nøklene oppbevares nedlåst og det føres protokoll over bruk av nøkkelen. Det skal alltid være et vitne tilstede når universalnøkkelen blir brukt. Nøkkel er kun til bruk i nødsfall om det for eksempel oppstår vannlekkasje eller andre akutte hendelser som gjør det nødvendig å låse seg inn.

Det er ikke tillatt å montere ekstra sikkerhetslås på inngangsdøren. Ytterdøren er borettslagets eiendom og det kan derfor ikke monteres andre låser og lignende uten spesiell godkjenning fra styret. Det er tillatt å montere sikkerhetslås på innsiden av låsen.

Beboere som har låst seg ute og som har behov for bistand til innlåsing, må ta kontakt med Hønefoss vaktelskap, som borettslaget har en nøkkeltavtale med. Det er kun vaktelskapet som foretar dette etter avtale med borettslaget.

### **16. Vaktmester.**

Vaktmesteren og visevaktmester i borettslaget er tilsatt på timebasis. Det vil si at ingen av dem har døgnvakt. Telefonnummer til vaktmester står opplyst ved oppslag i oppgangene.

### **17. Treningsrom.**

Borettslaget har eget treningsrom som ligger i blokk B med inngang fra oppgang nummer 46. Treningsrommet kan kun brukes av beboere i Nansenveien borettslag. Det er forbudt å medbringe venner og bekjente til treningsrommet. De som ønsker å benytte treningsrommet kan kontakte vaktmester for å skrive en avtale om bruk av treningsrommet og for å signere avtale om bruk.

### **18. EL-Bil.**

Oppdaterte regler for ladning av EL-Bil i borettslaget finnes på borettslagets nettsted. [www.nansenveien.no](http://www.nansenveien.no)

### **19. Gyldighet.**

- a) Beboerne plikter lojalt å rette seg etter disse ordensregler og etter de direktiver som ellers måtte bli gitt av styret.
- b) Ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller vedtak gjort av generalforsamlingen.
- c) Forøvrig gjelder borettslagsloven.
- d) Brudd på ordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til pålegg av salg av andel eller oppsigelse av leiekontrakt ved fremleie.

**Disse reglene er laget for at så mange som mulig skal kunne bo og trives i Ringerikes største borettslag. Styret ønsker at i Nansenveien skal det være hyggelig å bo og da må vi alle ta hensyn til våre naboer.**

# Vedtekter Nansenvegen 14 Borettslag

Org nr 954 395 197. Tilknyttet RINGBO BBL. Vedtatt på generalforsamlingen den 30.05.1962. Sist endret den 20.5.2020.



# Innhold

1. Innledende bestemmelser. ....	4
1-1 Formål. ....	4
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold. ....	4
2. Andeler og andelseiere. ....	4
2-1 Andeler og andelseiere. ....	4
2-2 Sameie i andel. ....	4
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier. ....	4
3. Forkjøpsrett. ....	5
3-1 Hovedregler for forkjøpsrett. ....	5
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. ....	5
3-3 Nærmere om forkjøpsretten. ....	5
4. Boret og bruksoverlating. ....	5
4-1 Boretten. ....	5
4-2 Bruksoverlating. ....	6
5. Vedlikehold. ....	6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. ....	6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. ....	7
6 Pålegg om salg og fravikelse. ....	7
6-1 Mislighold. ....	7
6-2 Pålegg om salg. ....	7
6-3 Fravikelse. ....	7
7. Felleskostnader og pantesikkerhet. ....	7
7-1 Felleskostnader. ....	7
7-2 Borettslagets pantesikkerhet. ....	8
8. Styret og dets vedtak. ....	8
8-1 Styret. ....	8
8-2 Styrets oppgaver. ....	8
8-3 Styrets vedtak. ....	8
8-4 Representasjon og fullmakt. ....	8
9. Generalforsamlingen. ....	9
9-1 Myndighet. ....	9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling. ....	9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling. ....	9

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. ....	9
9-5 Møteledelse og protokoll.....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	9
9-7 Vedtak på generalforsamlingen.....	9
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern. ....	10
10-1 Inhabilitet.....	10
10-2 Taushetsplikt.....	10
10-3 Mindretallsvern.....	10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. ....	10
11-1 Vedtektsendringer. ....	10
11-2 Forholdet til borettslovene. ....	10

## **1. Innledende bestemmelser.**

### **1-1 Formål.**

Nansenvegen 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

1. Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har foretningskontor i Ringerike kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet RINGBO BBL. som er forretningsfører.

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

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

1. Andelene skal være på 100,- kroner.
2. Bare andelseiere i boligbyggerlaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel.**

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, fj vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.**

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
4. 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.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett.**

### **3-1 Hovedregler for forkjøpsrett.**

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett.
2. 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 til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens §4-155 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.**

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten.**

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggerlaget hvilken andelseier i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggerlagets nettside, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating.**

### **4-1 Borettslaget.**

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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. 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.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
6. Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av bolig og uteareal. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som kan påvirke/berøre borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til flytting av rør, el-installasjon og vegger. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for interne vann

og avløpsrør som opprinnelig lå åpent, uavhengig av om dette i ettertiden er bygget inn i bærende konstruksjoner av nåværende eller tidligere andelseiere.

7. Kostnader til reoperasjon av og eventuell de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert / flyttet uten godkjenning fra styret, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

#### **4-2 Bruksoverlating.**

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate buken av hele boligen dersom.
  - a) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller sletning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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.
  - b) Andelseieren er en juridisk person.
  - c) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - d) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
  - e) Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for radiator og for utskifting av radiatorkranen ved behov.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
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 sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine. Jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.**

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
2. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
3. 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.
4. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. 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.
6. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse.**

### **6-1 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.

### **6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet.**

### **7-1 Felleskostnader.**

1. Felleskostnadene betales 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.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet.**

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

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

### **8-1 Styret.**

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 foretningssjefen 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 likevelli utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten av 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 laget 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 borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
  - 3) Salg eller kjøp av fast eiendom.
  - 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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt.**

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen.**

### **9-1 Myndighet.**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **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, 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 boligbyggerlaget.
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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3. (1).

### **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 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.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt.**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 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. Stemmelikhet avgjøres 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 framtreddende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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

### **11-1 Vedtektsendringer.**

1. Endringer i borettslages vedtekter kan bae besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jf borettslagslovens § 7-2
  - 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.