

## Kjære beboer

Denne mappen er laget for å gjøre det enklere å finne praktisk informasjon for deg og din husstand.

Vi håper innholdet dekker det meste av praktisk art, men om du har spørsmål eller andre forslag, er du alltid hjertlig velkommen til å ta kontakt med styret i borettslaget.

Kontaktinformasjon til styret vil henge på oppslagstavlen ved utgangsdøren.

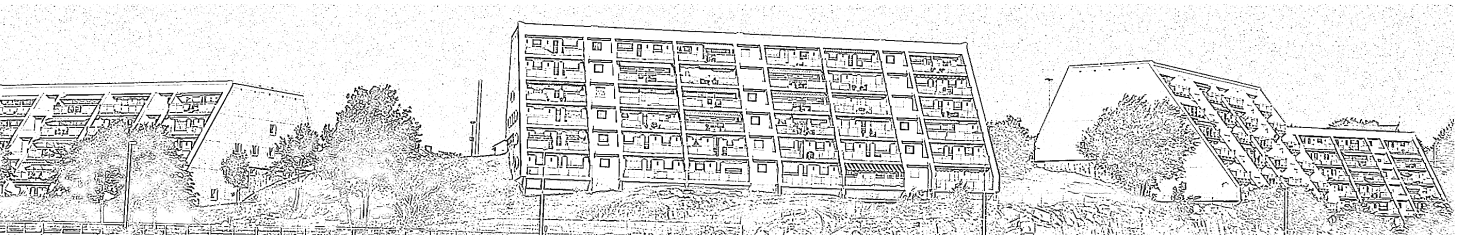
Sammen skaper vi et trivelig bomiljø!

Med Vennlig hilsen

Styret i Utsiktsveien Borettslag - 2019

### Innhold i mappen:

- Brannvern
- Vedlikehold og ansvarsfordeling.
- Bruksanvisning for dørklokken
- Ordensregler og vedtekter
- Søknad om dyrehold



## Brannvern

Borettslaget har avtale om årlig internkontroll av fellesarealer og leiligheter.

Vi gjør oppmerksom på at det er viktig at kontrollerende instans får kontrollert røykvarsler og brannslukningsapparat årlig. Brannslukningsapparatet og røykvarsleren er Borettslagets eiendom, og skal derfor medfølge leilighet ved eventuelt eierskifte.

Det er viktig at den enkelte beboer påser at det ikke hensettes gjenstander i oppgangen, slik at rømningsvei holdes fri.

## Kabel-TV

Borettslaget har avtale om leveranse av kabel-TV og internett gjennom Canal Digital.

Ved feil med leveransen; kontakt Canal Digital.

Ved salg av leiligheten skal dekoder og modem medfølge leiligheten!

## Vedlikehold

Borettslaget er ansvarlig for ytre vedlikehold, dvs. uteareal, garasjer og bygningsmasse.

Det er dog viktig at den enkelte beboer også yter en innsats for at ting er på stell.

Dette både gjennom å delta på **dugnader** og ved å utføre forebyggende vedlikehold på sin egen andel.

## Postkasseskilt

Om du ønsker nytt postkasseskilt, kan dette bestilles fra Posten.

Størrelse på skilt som passer postkassen er: 58x94mm

Navnelapp til ringeklokke kan fåes ved henvendelse til styret.

## Terassene:

Terassene må rengjøres jevnlig for at materialene skal vare, dette gjøres ved å:

**Rense takrenner** for løv og skrot, og vaske disse med oppvaskbørste og oppvaskmiddel.

**Vaske rekkverkene** med vanlig vindusvask, glasset på yttersiden trenger ikke vask da disse er selvrensende

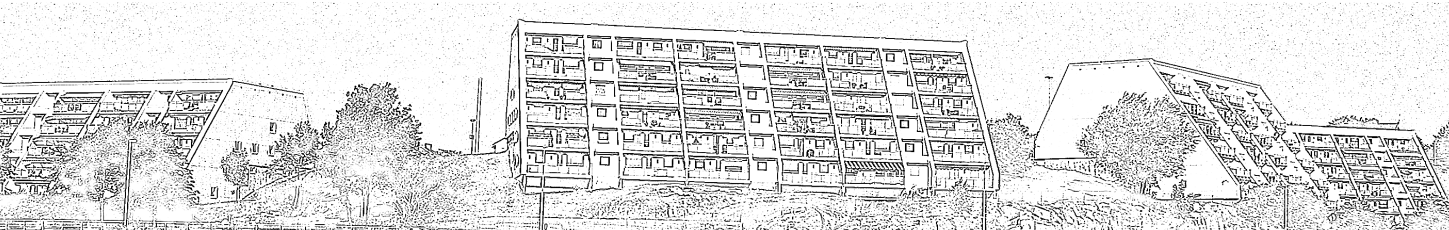
**Vaske veggplater og terassefliser** med vanlig oppvaskmiddel, Zalo e.l.

Terasseflisene skal løftes opp for å koste bort skitt o.l. som ligger under jevnlig.

## Terassemarkiser

Ønsker du å montere eller bytte terassemarkise, er dette meldepliktig til styret i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt en egen fargekode på markisestoff som må benyttes, både bytte og nyinstallasjon er derfor søknadspliktig til borettslagets styre.

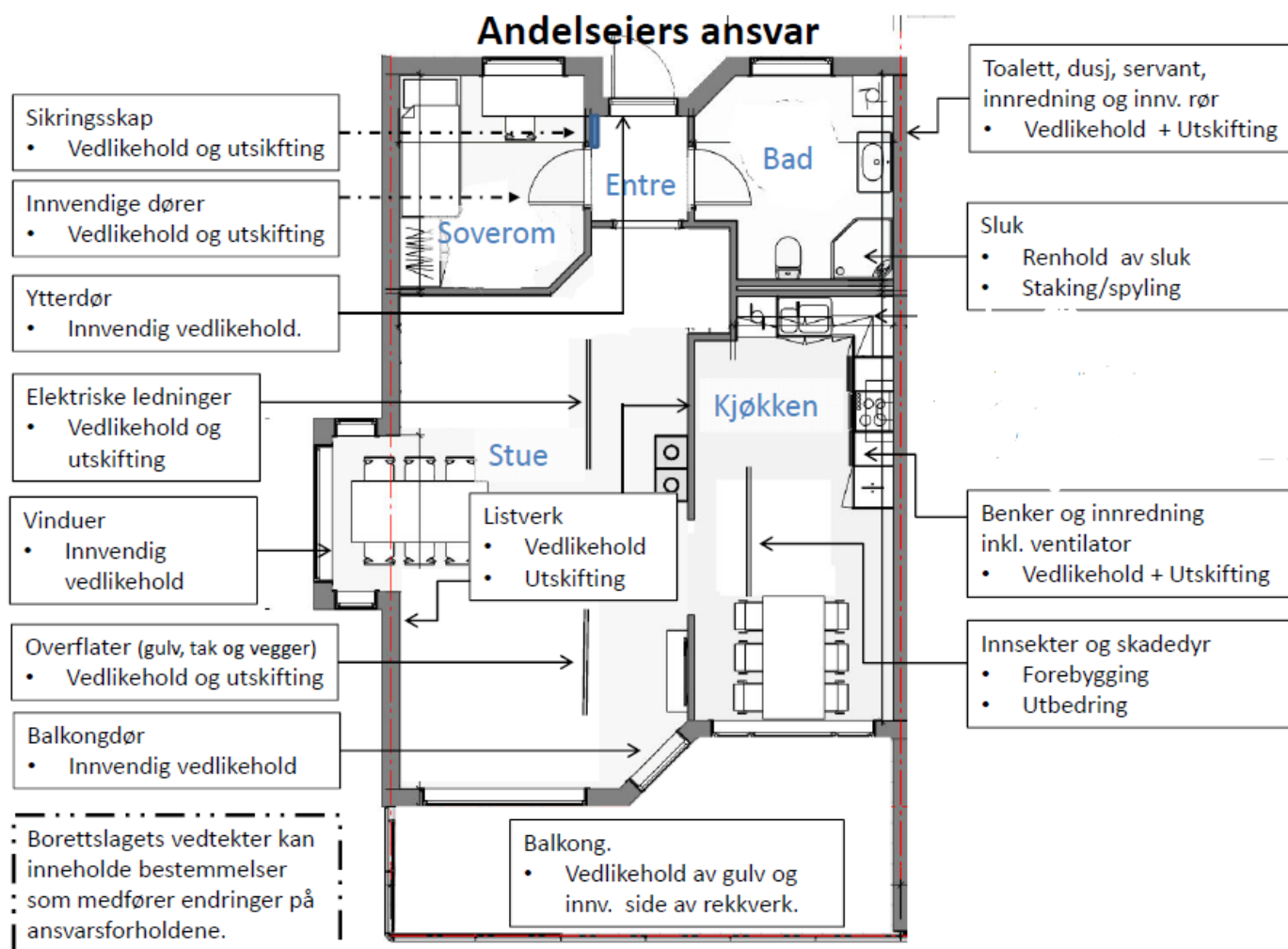


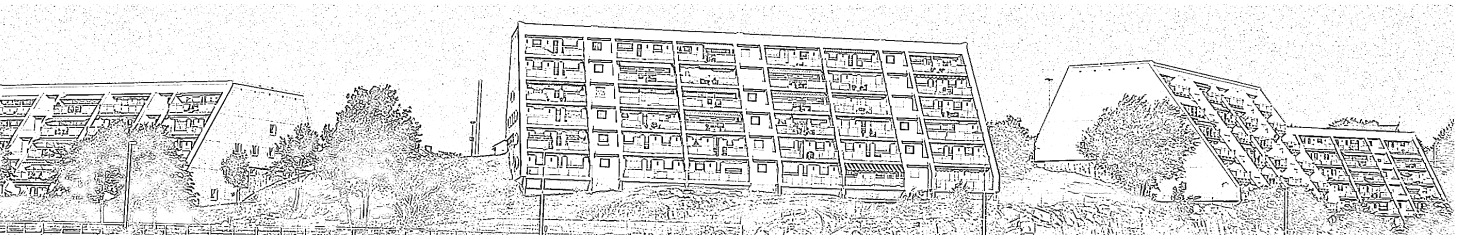
## Innvendig vedlikehold

Den enkelte andelseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold i sin leilighet. Dette gjelder også strøm/sikringskap. Vannskader er det svært viktig å forebygge, spesielt da dette kan gjøre skade på grensende leiligheter om det ikke oppdages/stoppes i tide.

Benytt derfor fagfolk ved oppussing av bad og VVS-arbeid.

**Oppussing som skaper støy må meldes og begrenses i henhold til ordensreglene.**





## Brukerveiledning for dørtelefon

### Anrop fra ringeapparat på utsiden

En grønn lampe vil blinke, og en ringetone vil spilles.

For å besvare anropet, press knappen nederst til høyre "A", kontakt er nå opprettet.

Om utgangsdøren ønskes åpnet trykk på knapp "B".

Presses knapp "A" mens linjen er aktiv, vil forbindelsen brytes, denne kan gjenopprettes ved å trykke først "5" deretter "A".

### Justering av lydstyrke

Vribryter "C" justerer høyden på ringesignalene, mens bryter "D" justerer lydstyrken på tale.

Vrir man bryter "C" helt til venstre, vil man ikke lenger høre ringesignal i apparatet.

### Bytte av ringesignal

Det kan velges mellom hele 16 forskjellige ringesignaler:

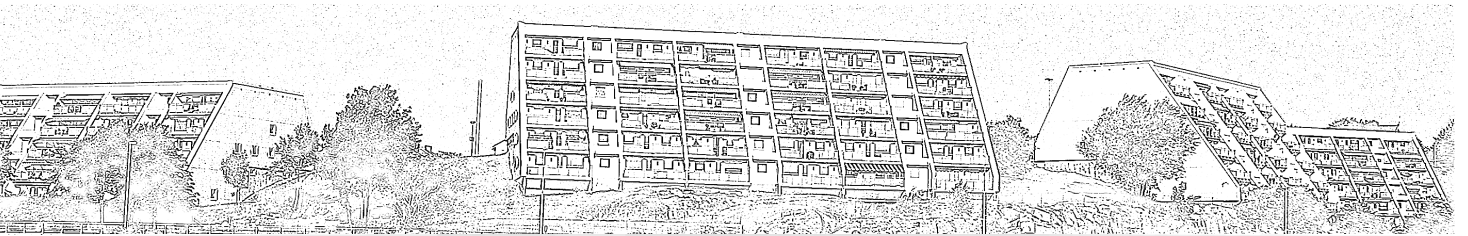
For å endre ringesignal fra utendørs ringeanlegg hold knapp "A" inne i 3 sekunder, når knappen slippes skal det blinke rødt. Trykk deretter knapp "1" til ønsket ringesignal avspilles. For å lagre ringesignalet trykkes først knapp "B", deretter knapp "A".

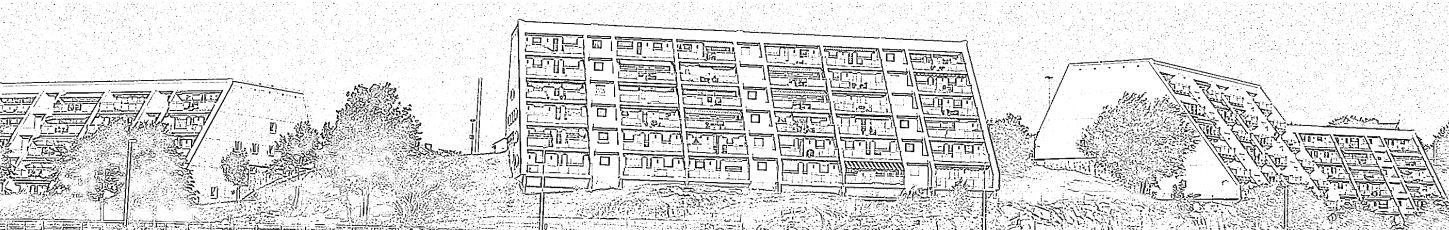
For å endre signal fra dørbryteren hold knapp "A" inne i 3 sekunder, når knappen slippes skal det blinke rødt. Trykk deretter knapp "5" til ønsket ringesignal avspilles.

For å lagre ringesignalet trykkes først knapp "B", deretter knapp "A".

### Renhold

Apparatet gjøres ren med en tørr, eller lett fuktet klut. Påse at det ikke kommer fukt inn i apparatet!





# ORDENSREGLER FOR UTSIKTSVEIEN BRL

Vedtatt på generalforsamling 10. Juni 2010, sist endret 18.03.19

## 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 borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

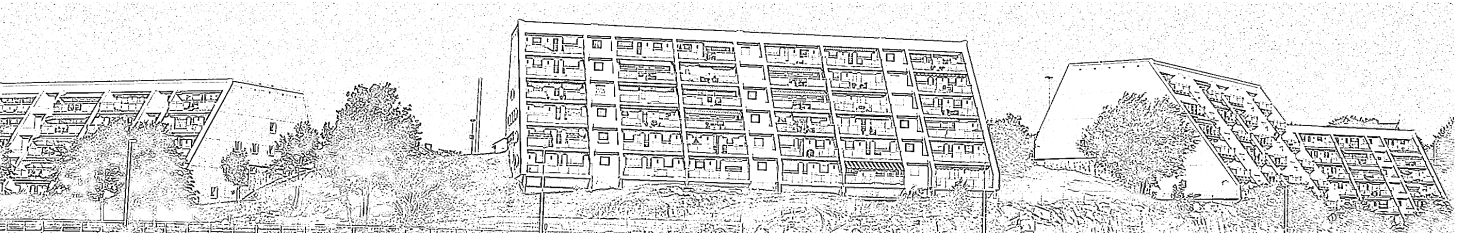
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg klokken 1000-1800
- Søn- og helligdager skal være fri for støy av ovenstående art.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- 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.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
- bleier, sanitetsbind og lignende skal **ikke** kastes i toalettet.



- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Snømåking skal ikke være til sjenanse for naboer. Balkongene skal til enhver tid holdes rene, avløpsluk holdes åpne. Dette for å unngå vannskader.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. **Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.**

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på fellesarealer.

#### **5. Kjøring og parkering**

Parkering skal foregå i henhold til egne parkeringsbestemmelser.

#### **6. Dyrehold**

Før anskaffelse av husdyr, skal det søkes om tillatelse. Søknad sendes styret.

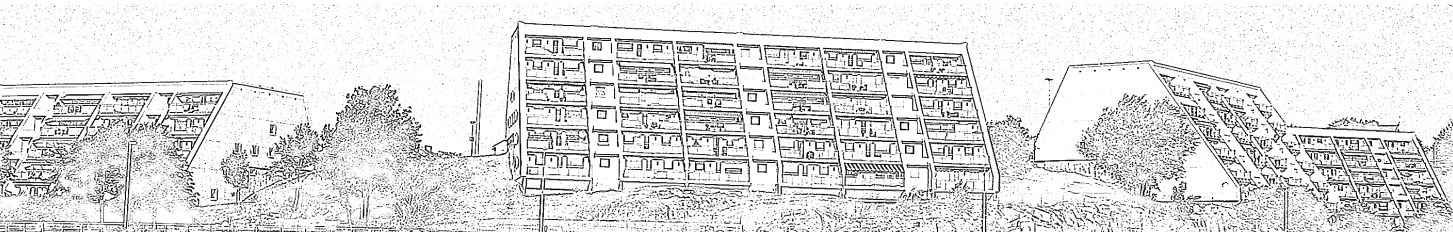
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **7. Brudd på ordensreglene**

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

#### **8.**

Eventuelle klager mottas kun skriftlig



## Kontrakt for dyrehold i Utsiktveien borettslag

Navn

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1722 Sarpsborg

Søker herved om å holde.....

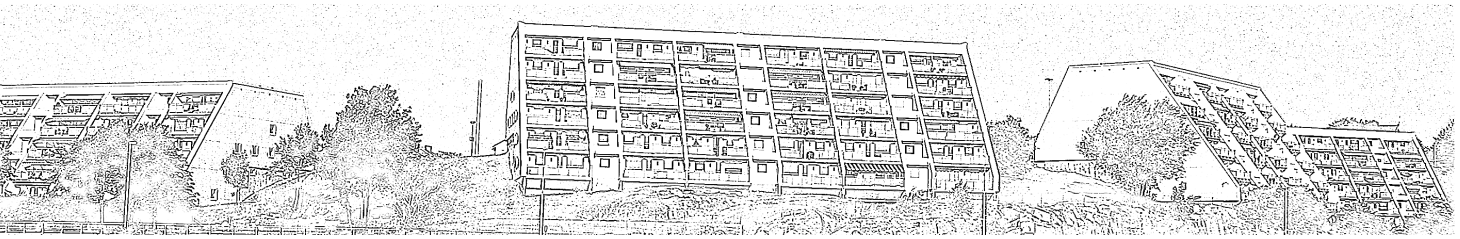
Begrunnelsen er.....  
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler

### **ERKLÆRING**

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslaget område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mm.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta disse reglene i Utsiktveien borettslag.





- 
1. Styret gir tillatelse til å holde..... på de underskrevne vilkår
  2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

.....

.....

.....

Sted/dato.....

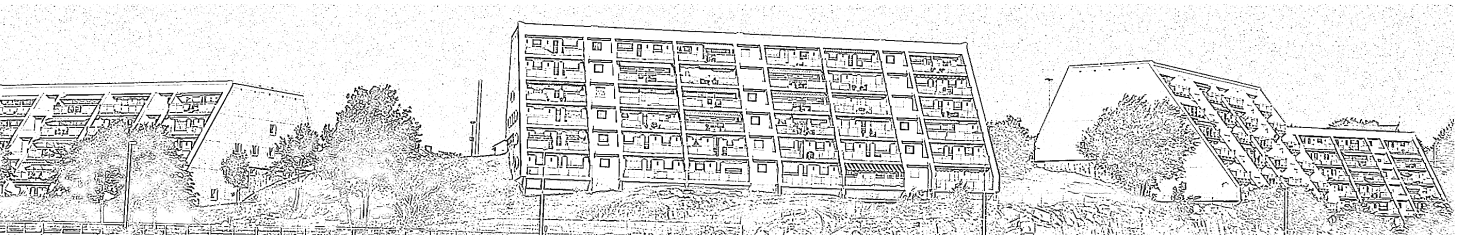
Sted/dato.....

---

Styreleder underskrift

---

Andelseiers underskrift



## **PARKERINGSBESTEMMELSER – UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 18. mars 2019

### **1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser**

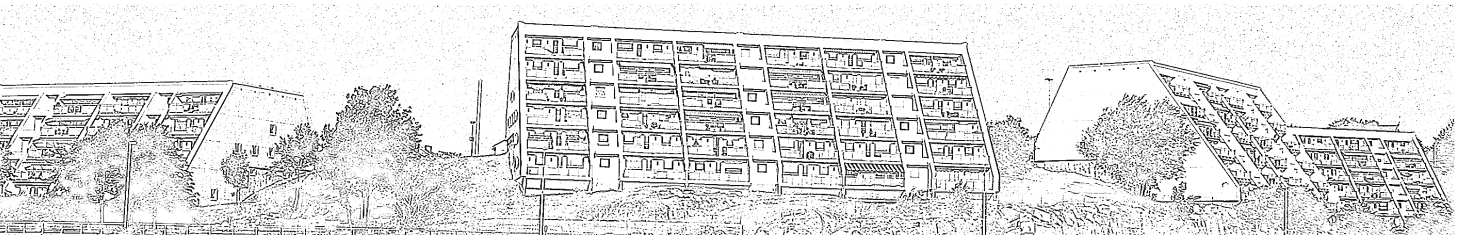
- (1) Borettslaget har p.t. 40 utendørs parkeringsplasser og 108 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. 5 av parkeringsplassene utendørs er forbeholdt leilighet 1, 39, 51, 65 og 90, som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget.
- (2) Borettslagets parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

### **2. Generell regulering av parkering**

- (1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødig forstyrret.
- (2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier:
  - a) kun parkere bil tilknyttet husstanden på parkeringsplass i garasjeanlegget. Har husstanden en eventuell bil nr. 2, skal denne parkeres på ledig plass på utendørs parkeringsplass.
  - b) Beboere som har parkeringsplass i felles garasjeanlegg skal ikke benytte parkeringsplass utendørs til husstandens bil nr. 1.
  - c) Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.
  - d) Det er kun tillatt å oppbevare et sett bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Dette etter henvisning fra brannvesenet.

### **3. Almennelige parkeringsbestemmelser**

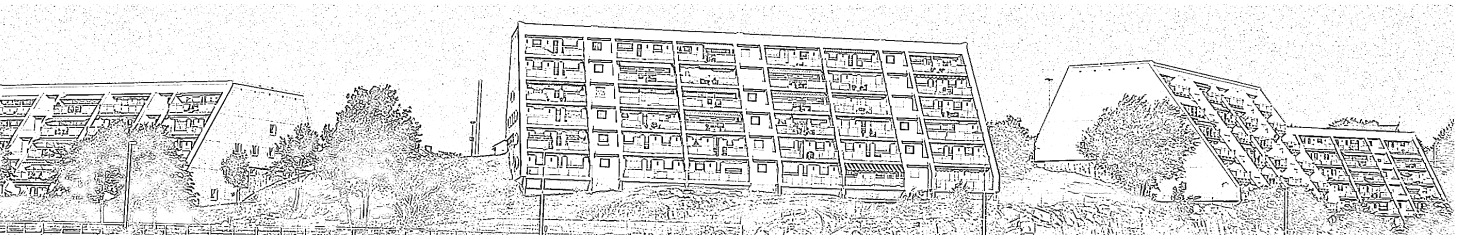
- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/anviste plasser, som er avsatt til dette formål.



- (2) Parkering utenfor oppmerkede områder, så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende, er ikke tillatt.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykel/moped, personbil eller varebil. Motorsykler/mopeder kan også parkeres utenfor trafo på parkeringsplass utenfor nr. 46.
- (4) Det er **IKKE TILLATT** å lade EL-biler/ladbare hybrider, eller benytte andre strømkrevende apparater som for eksempel motorvarmer, i garasjeanlegget. Dette skyldes at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for slik bruk.
- (5) Det er **IKKE TILLATT** å borre i vegger, tak, søyler eller gulv i garasjeanleggene. Dette skyldes at det er montert et strømførende system i betongen for å forhindre korrosjon på armeringen. Skulle det oppstå helt spesielle behov for inngrep i konstruksjonen, må dette søkes skriftlig om til styret. (Bruker av parkeringsplassen kan holdes økonomisk ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av inngrep).
- (6) Borettslaget vil, uten varsel og for eier av kjøretøyets regning og risiko, fjerne kjøretøy (besørge borttauing) som:
  - a) er plassert i strid med bestemmelsene i disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
  - b) er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikk, snørydding, søppeltømming, utrykningskjøretøy eller vedlikeholdsarbeider.

## 5. Utleie/utlån av parkeringsplasser

- (1) Utleie og utlån av parkeringsplasser er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån er kun tillatt til andre beboere i borettslaget.
- (2) Beboere som ikke er tildelt (disponerer) parkeringsplass i felles garasjeanlegg, har rett til å bli tildelt egen merket parkeringsplass utendørs ved nr. 46 mot Utsiktsveien.
- (3) Styret fastsetter hvilken pris som kan tas ved utleie/utlån av parkeringsplass. Betaling avtales mellom utleier og leietaker. Leie for 2019 settes til maks kr. 300 pr. mnd. Leien kan reguleres med 1 mnd. varsel.



## **6. Plikter - forholdet til ordensregler**

- (1) Disse parkeringsbestemmelser er en del av borettslagets ordensregler.
- (2) Brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser.

## **7. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplasser**

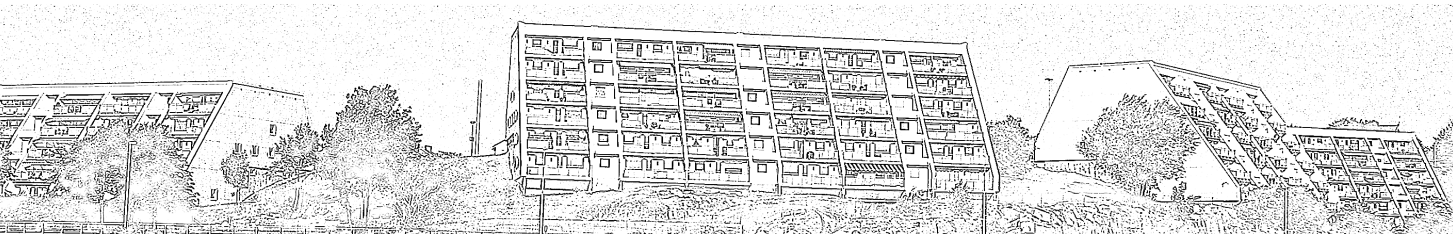
- (1) Disposisjonsrett til parkeringsplasser faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av borettslagets fellesarealer.
- (2) Disposisjonsrett til parkeringsplass kan midlertidig falle bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig, herunder garasjelegget, og dette medfører at parkeringsplassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

## **8. Tilbakelevering av parkeringsplass**

- (1) Når disposisjonsrett til parkeringsplass avsluttes, skal bruker tilbakelevere parkeringsplassen i ryddet og rengjort stand.

## **9. Borttauing av fremmed kjøretøy på tildelt parkeringsplass.**

- (1) Borttauing av fremmed kjøretøy på tildelt parkeringsplass, besørges av den som disponerer plassen ("plasseier"). Utgifter i slike saker, påhviler eier av feilparkert kjøretøy. Dette er et forhold mellom "plasseier" og eier av det feilparkerte kjøretøyet.
- (2) Borttauing skal ikke skje før den som eier av kjøretøy er forsøkt varslet om at borttauing vil bli foretatt for vedkommende sin regning, dersom kjøretøy ikke flyttes umiddelbart. Telefonsamtaler bør bekreftes på SMS.



# Vedtekter for Utsiktsveien borettslag org nr. 948517604

tilknyttet

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 15.06.04. Endret 10.06.2010: 5-1 (1), (2), (3), (7) og endret 03.05.2011: 5-1 (1), (7). Endret 18.03.2019: 5-1 (7)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

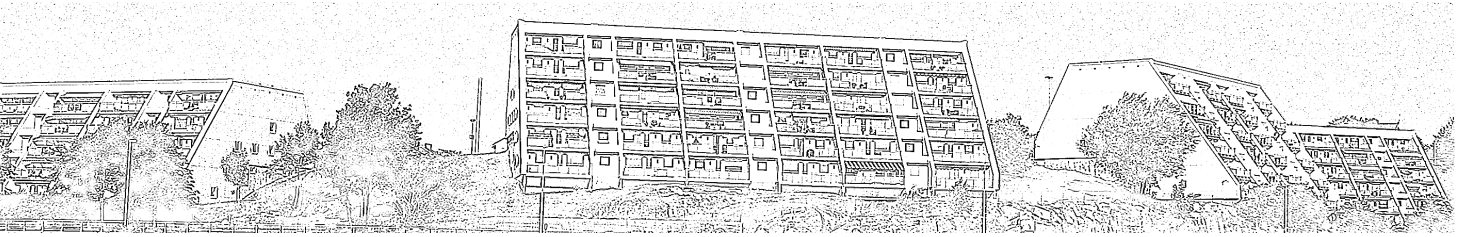
## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve (20) prosent av andelene.
- (5) 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) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor



borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf 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 overfor 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) Nekter 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 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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 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 husstandsfellesskapslovens § 3.

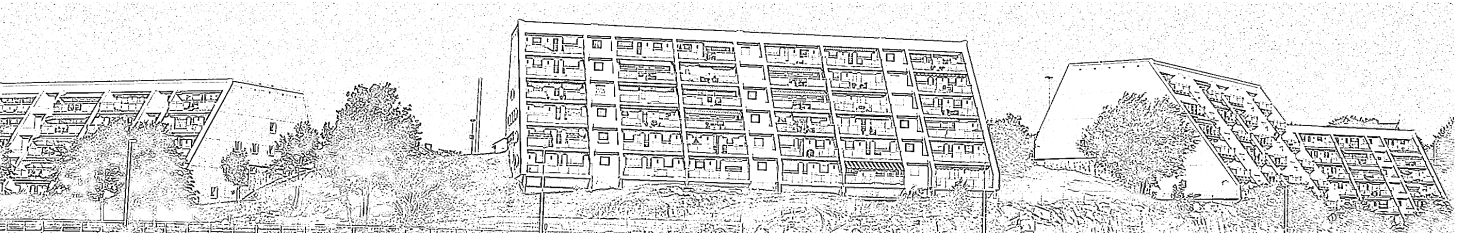
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **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 boligbyggelaget foran.



(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget 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 boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(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 brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning 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
- 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

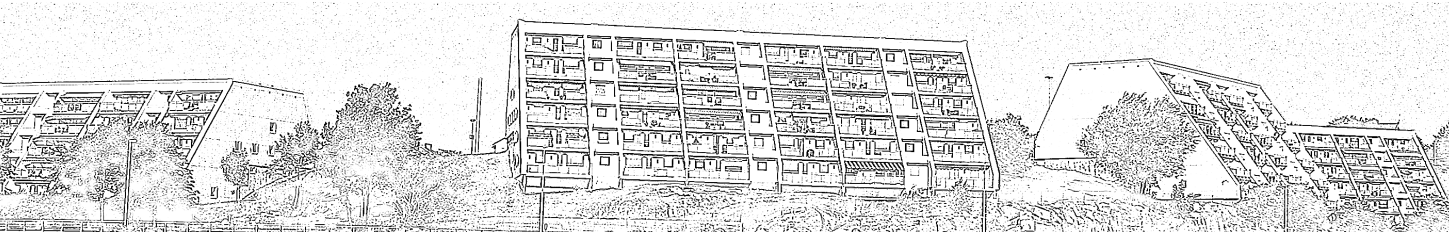
Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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. Kjøkkenventilator med motor tillates ikke tilkopleet felles avtrekksanlegg. **Det er ikke tillatt med blomsterkasser hengende på rekkverk.**

(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, samt vedlikeholdsplikt av inngangsdør til egen leilighet. Originalfarge beholdes i størst mulig grad.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, samt skifte av stoppekran i egen leilighet. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

**(7) Andelseier skal søke styret om adgang til montering av ny markise, eller endring av eksisterende.** Borettslaget har en fastsatt fargekode for markiser. Fargekode blir oppgitt i svar på søknad. Det er ikke tillatt å montere gjenstander og/eller utføre endringer på terrasser. *(Vedtatt 2019)*

(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

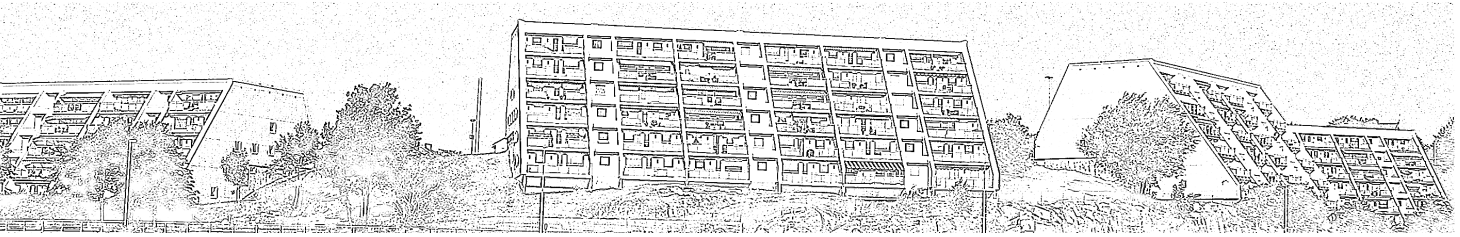
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) 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**

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

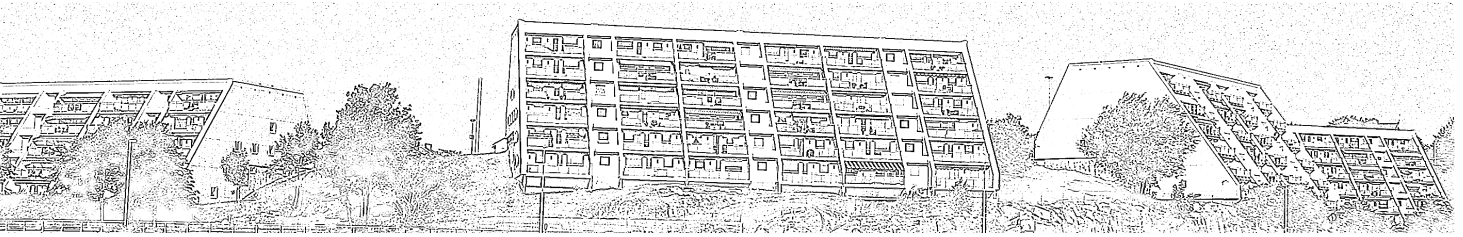
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) 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 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 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 borettslagslovens § 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**

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

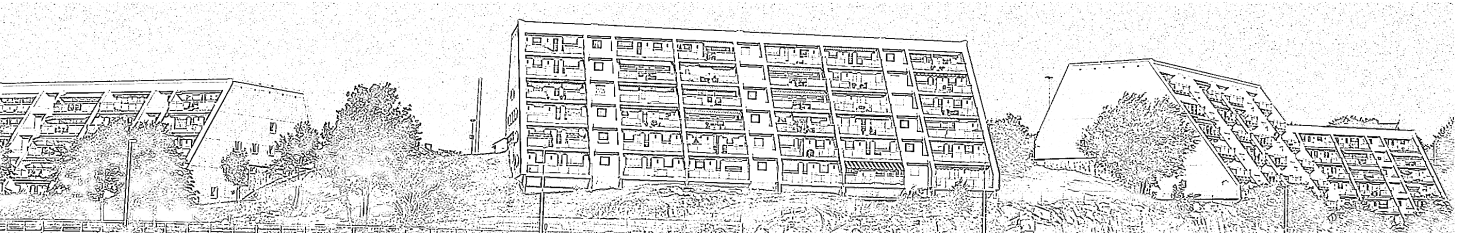
### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(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 boligbyggelaget.

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

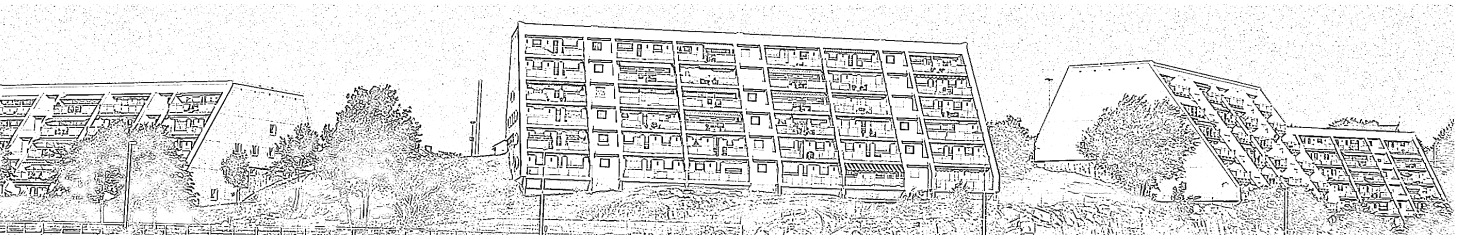
- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av 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 borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

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