

VELKOMMEN TIL



MYREHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til Myrehagen borettslag

Styret ønsker deg hjertelig velkommen som nabo og vi er tilgjengelige for deg dersom du har behov for informasjon eller hjelp. Vi håper du vil finne deg godt til rette i borettslaget.

Dette heftet inneholder viktig informasjon til deg som beboer.

NB! Ved overtagelsen av leiligheten må du særlig påse at du har fått overlevert 4 nøkler, røykvarsler og brannslukningsapparat. Dette er borettslagets eiendeler og må ved tap erstattes av beboer.

1. Vaktmester

Vi benytter oss av NBBO sin vaktmestertjeneste NBBO Vaktmesterservice.

2. Trappe- og vindusvask

Blir ivaretatt av et renholdsfirma.

3. Garasje og gjesteparkering

I garasjen er det avsatt en parkeringsplass til hver leilighet. Denne skal brukes slik at beboerne ikke opptar plasser på gjesteparkeringen.

Vi har gjesteparkering med videoovervåking i parkeringshusets 1. etg. og en stor gjesteparkering ovenfor blokkene.

Vi ber om at dine gjester benytter en av disse plassene og at man respekterer forbudet mot unødig kjøring/parkering rundt blokkene.

4. Dugnadsarbeid

Det holdes dugnad på våren. Dette er nødvendig for å holde utearealene i god stand.

Dugnad varsles med oppslag i trappegangen, samt på referat fra styremøte. Borettslaget har tegnet forsikring som gjelder organisert felles dugnadsarbeid.

5. Søppelskur

Alle oppfordres til å sortere søppelet sitt etter gjeldende regler. Det er også viktig at søppelskurene våre holdes rene, for å holde rotter og andre skadedyr vekk. Dette er alle ansvarlig for.

6. Styret

Styret består av 5 medlemmer og like mange varamedlemmer.

Alle oppganger har også en tillitsvalgt.

Oversikt over styret og tillitsvalgte er lagt ved dette heftet.

Vennlig hilsen
Myrehagen borettslag

STYRET – KONTAKTINFORMASJON

Styret består av følgende personer:

Styreleder: Geir Austad Johnsen
Mob: 92828596

Styremedl: Anne Synøve Saxegaard
Mob: 92456424

Styremedl: Else-Lill Jorde
Mob: 90159253

Styremedl: Tone Søbye
Mob: 93639499

Styremedl: Ove Ragnar Teigen
Mob: 93251141

Styret har egen epost hvor alle henvendelser kan sendes:

post@myrehagen.no

Borettslaget har egen hjemmeside hvor vi kommer til å legge ut diverse info m.m.

www.myrehagen.no

Vennlig hilsen

Styret

Myrehagen borettslag

.....

BRANNSIKKERHET

Myrehagen brl har inngått en avtale med Telia/Futurehome om et brannvarslersystem.

I dette ligger det at vi har minst 1 brannvarsler pr leilighet som er knyttet trådløst opp mot en alarmsentral (Futurehome/Safekontroll).

Det er beboers ansvar å påse at varsleren er montert og at batteri byttes jevnlig.

Brannvarsleren(e) overvåkes av alarmsentralen og beboer vil bli varslet ved feil/mangler.

Ved feil eller bytte av batterier kontaktes support.

Futurehome Support:

tlf: 23506847

support@futurehome.no

Ved brann varsles **brannvesenet på 110**

Futurehome alarmsentral kan nås på: **815 69 049**

Vennlig hilsen
Myrehagen borettslag

.....

BRANNINSTRUKS

1. HVA ER BRANN?

Når noen oppdager flammer eller røyk skal det betraktes som brann dersom vedkommende ikke kan slukke ilden raskt og fullstendig.

2. HVA GJØR DEN SOM OPPDAGER BRANN?

Den som oppdager brann skal straks slå alarm og om mulig varsle resten av beboerne i blokka.

- Ring **brannvesenet på nr 110**
De vil spørre etter **vår adresse:**
*Myrehagen borettslag
Åssiden
Myrehagen (oppgangsnr.)
3025 DRAMMEN*
- Dersom det lar seg gjøre, må **resten av beboerne varsles.**
- Beboerne må **lukke alle vinduer og dører og forlate bygningen** så raskt som mulig. **Gå deretter til parkeringsplassen på oversiden av blokkene.** Bli der til annen beskjed blir gitt.

3. BRANNSLUKKINGSUTSTYR.

Borettslaget har flg. brannslukkingsutstyr tilgjengelig:

- 1 skumapparat i hver leilighet.
- 2 skumapparater i hver oppgang.
- 1 CO₂-apparat i hvert teknisk rom/berederrom.

4. BRANNVARSLINGSANLEGG.

Borettslaget har installert brannvarslingsanlegg via Telia/Futurehome som trådløst kommuniserer med røykvarslere i leilighetene.

Alarmsentralen når på tlf: **815 69 049**

5. RYDDIGE RØMNINGSVEIER.

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Det skal derfor ikke plasseres gjenstander i oppganger/korridorer som kan hindre evakuering og brannslukking.

Styret.

Myrehagen, 13.10.2021.

BRANNSIKKERHET

Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet
varsles uten opphold: Ring 110

 futurehome



Ved brann må du

- Varsle personer i boligen og nærmeste naboer
- Redde deg selv og andre som er i fare. Røm aldri gjennom brannrøyk!
- Slokke med nærmeste slökkemiddel om mulig
- Begrense brannen ved å lukke dører og vinduer om mulig

Når brannalarmen går

- Alarmsentralen får automatisk beskjed
- Alarmsentralen kontakter beboer og avklarer situasjonen

Ved brann eller uavklart situasjon ringer alarmsentralen brannvesenet.

- Brannalarmen utløses i hele bygget

Ved brann utløses alarmen i alle røykvarslere i bygget og SMS sendes til beboere

- Forlat bolig eller fellesområder rolig. Still på møteplass

Slå av utløst alarm i din bolig

- Dersom du er sikker på at det er falsk alarm kan du avstille alarmen før den varsler naboene dine. Trykk på trykke på den runde knappen i midten på røykvarsleren som avgir sirene og blinker rødt.
- Ved utløst alarm vil alarmsentralen ta kontakt, svar på oppringingen og fortell hva som har skjedd. Alarmsentralen kan også avstille alarmen for deg.
- Vi anbefaler ikke å flytte på røykvarsleren, og ved utflytting skal den ikke tas ned!

Ønsker du kontakt med alarmsentralen, ring: 81569049

Har du nettopp flyttet inn, ta kontakt med styre for å bli registrert i
brannvarslingstjenesten Safe

Brann: 110 Politi: 112 Ambulanse: 113

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Myrehagen Borettslag . Høringsperioden startet 02.05.21 og stemmeperioden ble avsluttet 21.05.21 kl 21.00

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Det var innlevert 43 stemmeskjemaer. Disse ble kontrollert for å sikre at det bare var andelseiere som hadde avgitt stemme, samt at det bare var avgitt en stemme pr andel.

Det kan avgis totalt 43 stemmer.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Geir Austad Johnsen ble valgt.

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Geir Austad Johnsen ble valgt

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Ove Ragnar Teigen ble valgt.

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden er godkjent.

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

2. Årsmelding fra styret 2020

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

3. Årsregnskap 2020

Vedtak:

Årsregnskapet 2020 som viser et overskudd på kr 2 167 703,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 250.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 til ordinær generalforsamling i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 4000,- til styreleder og kr 1000,- til hver av de fire andre styremedlemmene.

Total sum for utbetaling til styremedlemmene er kr 258.000,-

Godkjent: 41

Ikke godkjent:

Blank: 2

5. Innkomne forslag

5.1 Honorering av byggherre representanter

I forbindelse med prosjektene rehabilitering av garasjen og takene stiller 2 av styrets medlemmer på byggherremøter, arbeidsmøter og annet arbeid i prosjektene. Møtene avholdes innenfor normal arbeidstid, og påfører representantene omlegging av eget arbeidsforhold. Dette er møter og arbeid utover det som kan regnes som ordinært arbeid som styremedlem. Styret ønsker å godgjøre arbeidet.

Vedtak:

Representantene godtgjøres som følger:

Møtegodtgjørelse: Kr 1400,- pr møte

Timelønn: Kr 400,- som kommer i tillegg til møtegodtgjørelsen.

Kjøregodtgjørelse iht statens satser.

Godkjent: 40

Ikke godkjent: 1

Blank: 2

5.2 Saker innmeldt fra andelseiere

Styret mottok 3 innmeldte saker innen fristen.

Sak 1: Forslag om endring av TV/Internett avtaler

Sak 2: Forslag om endring av strømvartale

Sak 3: Dårlig ventilasjon i oppg 18

Alle sakene var av slik art at de inngår i styrets ordinære drift og ikke trenger vedtak i generalforsamling. Alle forslagstillerne ble kontaktet og forklart forholdet. Sakene ble således behandlet i styremøte og skriftlig tilbakemelding gitt til andelseierne.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.3 Revisor

Vår forretningsfører, NBBO, har hatt revisjonstjenester ute på anbud. Anbudsrunden endte med at Østlandske Revisorer AS ble valgt som ny samarbeidspartner. Valget er basert på en totalvurdering av pris og kvalitet. NBBO har god erfaring med Østlandske Revisorer gjennom en årrekke og styret anbefaler derfor at vi bytter revisor fra BDO til Østlandske Revisorer AS.

Vedtak:

Myrehagen Borettslag bytter revisor til Østlandske Revisorer AS fra regnskapsåret 2021.

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

6. Valg

6.1 To styremedlemmer for 2 år

Det skal velges styremedlemmer etter Else Lill Jorde og Ove Ragnar Teigen

Vedtak:

Else Lill Jorde ble valgt som styremedlem for 2 år

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

Ove Ragnar Teigen ble valgt som styremedlem for 2 år

Godkjent: 41

Ikke godkjent:

Blank: 2

6.2 Fem varamedlemmer for 1 år

Det skal velges varamedlemmer etter Joachim Moseng, Ester Herman, Bente Wold, Kjell Vidar Opdal og Anne Lise Austad Johnsen

Vedtak:

1. Vara. Joachim Moseng ble valgt

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

2. Vara Ester Herman ble valgt

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

3. Vara Bente Wold ble valgt

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

4. Vara Kjell Vidar Opdal ble valgt

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

5. Vara Anne-Lise Austad Johnsen ble valgt

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

6.3 Valgkomitè

Anne Syvertsen, Ellen Oseland og Astrid Brurberg er foreslått til valgkomiteen.

Vedtak:

Anne Syvertsen ble valgt inn i valgkomiteen

Godkjent: 41

Ikke godkjent:

Blank: 2

Ellen Oseland ble valgt inn i valgkomiteen

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

Astrid Brurberg ble valgt inn i valgkomiteen

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Vedtak:

Geir Austad Johnsen ble valgt som delegat

Godkjent: 43

Ikke godkjent:

Blank:

Ove Ragnar Teigen ble valgt som varadelegat

Godkjent: 42

Ikke godkjent:

Blank: 1

Protokoll for Myrehagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Austad Johnsen (sign.)	25.05.2021
Protokollvitne	Ove Ragnar Teigen (sign.)	25.05.2021

HUSORDENSREGLER

for
Myrehagen borettslag (069)

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag, er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i felles tiltak. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. PARKERING.

Parkering skal alltid skje på oppmerkede plasser. Dette gjelder både beboere og beboeres gjester.

Unngå unødvendig bilkjøring foran blokkene. Bruk garasjen eller gjesteparkeringen når bilen skal parkeres.

Det tillates likevel at man kan parkere foran blokkene en kort stund for vare- og persontransport. Overtredelse medfører at borettslagets styre eller den de bestemmer, kan rekvirere borttauing for eiers regning.

2. BARNES LEK

Barn har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster og busker samt beboere som benytter området. Ganger, trapper og fellesrom er ikke lekeplass for barn.

3. HUSDYR

Husdyrhold er tillatt under følgende forutsetninger og godkjenning av styret:

- Andelseier/leietaker skal skriftlig søke styret på eget skjema om husdyrholdet og skriftlig samtykke i å etterkomme gjeldende regler for borettslaget
- Dersom andre personer i oppgangen er sterkt allergisk for dyr, kan husdyrhold nektes av styret
- Det er ikke tillatt å holde reptiler

4. LUFTING/TØRKING AV TØY/TEPPER.

Av hensyn til naboer er banking og lufting av tepper, klær, sengetøy og lignende ikke tillatt over balkongkanten og ut av vinduer. Dette kan gjøres på anviste plasser. Småvask kan tørkes på balkongen, men må ikke være til sjenanse for andre.

Tøy som tørkes i tørkebåsene, må tas inn så snart det er tørt. På denne måten frigis plass til andre som kan trenge plassen. På søn- og helligdager skal ikke tørkestativ/båser benyttes.

5. OPPBEVARING AV FRITIDSUTSTYR.

Ski, sykler, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i oppgangene. Ganger og trapper må til enhver tid være ryddige, da dette er rømningsvei ved en eventuell brann. Det skal heller ikke settes ut søppel i oppgangen eller bruke rekkverket som tørkestativ.

Sykler, mopeder og motorsykler plasseres i garasjen.

6. STØY

Det skal være ro i blokkene etter kl 23:00. Støyende vedlikehold (boring og banking etc.), motordur, selskapeligheter, vaskemaskiner, høy musikk og lignende er en plage for naboene på kvelds- og nattestid. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanleggenes basslyd er ekstra gjennomtrengende. Når beboere holder på med vedlikehold, skal støyende aktiviteter ikke foregå etter flg. klokkeslett:

21:00 mandag – fredag.

18:00 lørdag

Søndager og helligdager skal det vises særlige hensyn.

Man skal vise hensyn, og ellers innrette seg i forståelse med sine naboer. Det gjelder også om du en sjelden gang skal holde fest for dine venner.

Det henstilles til alle om ikke å smelle i dører, eller lage unødige bråk i oppgangene. Vær ekstra hensynsfull dersom du/dere kommer hjem på natten eller går tidlig på morgenen før andre har stått opp.

7. LÅSING AV INNGANGSDØR.

Ytterdørene skal holdes låst hele døgnet.

Ingen må åpne for ukjente personer.

8. RENOVASJON

Drammen kommune har innført kildesortering av søppel, og den skal sorteres som flg.:

- | | | |
|---------------|----------|-----------------|
| * Våtorganisk | * Plast | * Spesialavfall |
| * Restavfall | * Metall | |
| * Papir | * Glass | |
| | * Tøy | |

Våtorganisk avfall, restavfall, plast, papir og glass/metall skal legges i egne bokser i/ved søppelskurene våre.

Spesialavfall (malingspann, olje, batterier o.l.) SKAL leveres på egne returpunter eller gjenvinningsstasjon. Elektriske artikler leveres hos elektroforretninger. Disse er pålagt å ta i mot dette.

Vi har alle et ansvar for å sikre at søplet havner der det skal.
I søppelskurene våre må vi sørge for at ikke noe havner utenfor boksene.

9. RENHOLD AV FELLESAREALER

Vasking av trapper, ganger og vinduer blir ivaretatt av et renholdsfirma.

10. ANTENNER

Festing av antenner, parabol, skilt og lignende til yttervegg/tak er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret. I de tilfeller der en slik tillatelse blir gitt, skal montering skje slik at objektet ikke er synlig eller til sjenanse for andre. Eksempelvis må en parabolantenne monteres slik at den ikke vises over eller gjennom rekkverket.

11. SOLAVSKJERMING

Solavskjerming på balkonger og over vinduer skal være ensartet etter styrets vedtak.

12. BRUKSOVERLATING AV LEILIGHET

Bruksoverlating er tillatt. Bruksoverlating skal skje i samsvar med gjeldende regler i borettslagsloven. Styret skal orienteres skriftlig og påse at vilkårene i borettslagsloven følges. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av vedkommendes leietaker.

13. NÆRINGSVIRKSOMHET

Det tillates ikke å drive næringsvirksomhet fra borettslagets bygningsmasse.

14. GRILLING

Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt, men må i minst mulig grad sjenere naboene.

15. GARASJEPLASSENE

Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal ikke benyttes til annet enn kjøretøy og tilhørende utstyr.

16. RUNDSKRIV FRA STYRET

Melding og rundskriv fra styret til borettsshaverne skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Vedtatt i generalforsamling 23.04.2014

Det ble samtidig vedtatt at styret fortsatt skal inneha fullmakt til å foreta eventuelle justeringer av husordensreglene.

Justert den 14. juni 2016. Endringen er knyttet til nye parkeringsregler og rutiner for gjenvinning av glass/metall.

Vedtatt i generalforsamling 21.04.2020

Endringer i ordlyden i pkt 3 og 12.

Pkt 3 inntatt forbud med å holde reptiler som husdyr

Vedtekter

for Myrehagen borettslag org nr 950 274 921.

tilknyttet Drammen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 20.april 2004

Vedtekten trer i kraft samtidig med ikrafttredelse for ny borettslov av 06.06.2003 nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Myrehagen 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 Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Drammen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget 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) I tillegg har Drammen Kommune rett til å eie inntil 7 av andelene.

Samlet kan Drammen Kommune eie 21 andeler for overlating av bruk som trygdeleiligheter.

(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) 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) Nekte 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 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.

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 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, varmtvannsbereider 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/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. 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) 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 5 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 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

To styremedlemmer i fellesskap 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 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

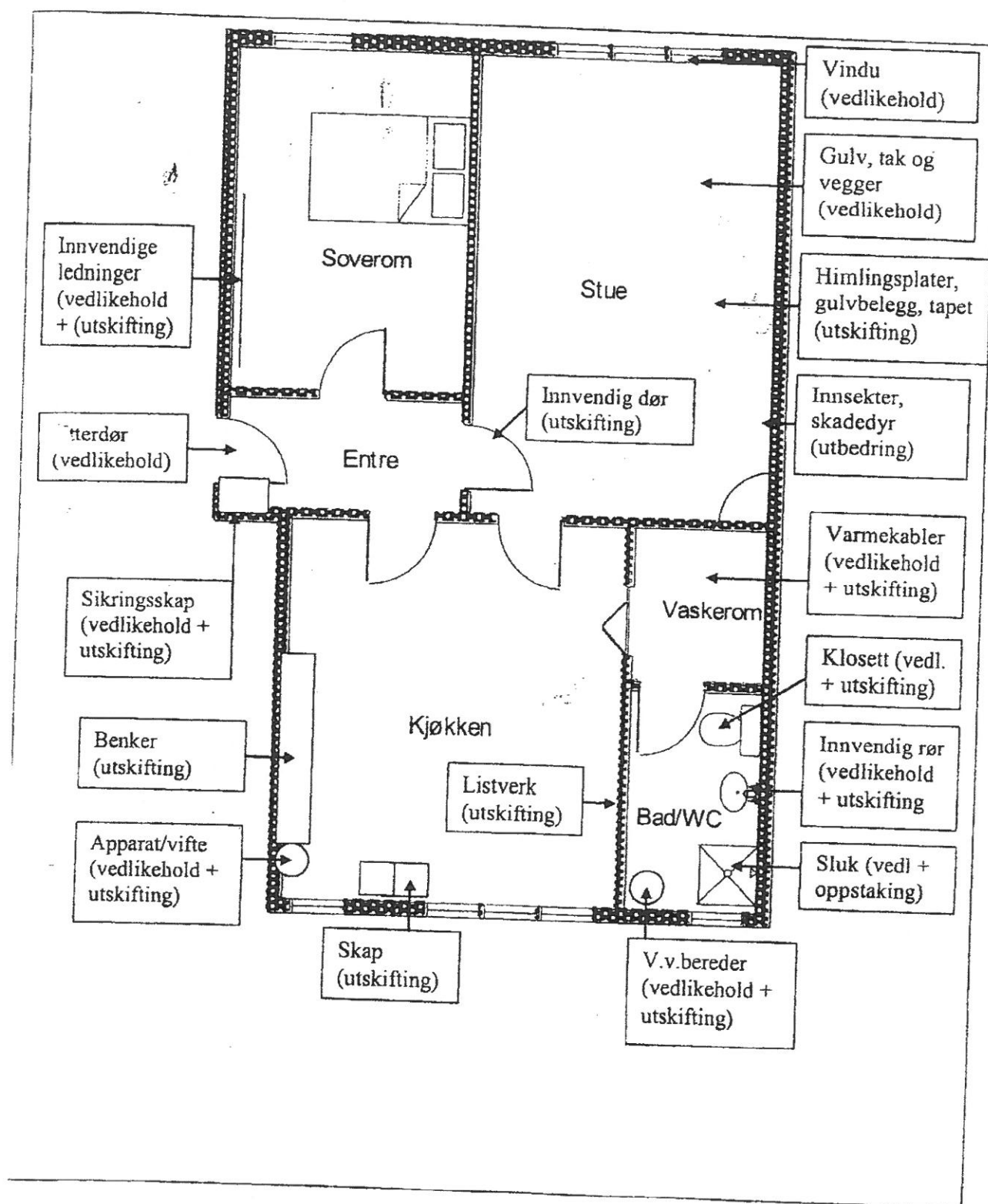
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

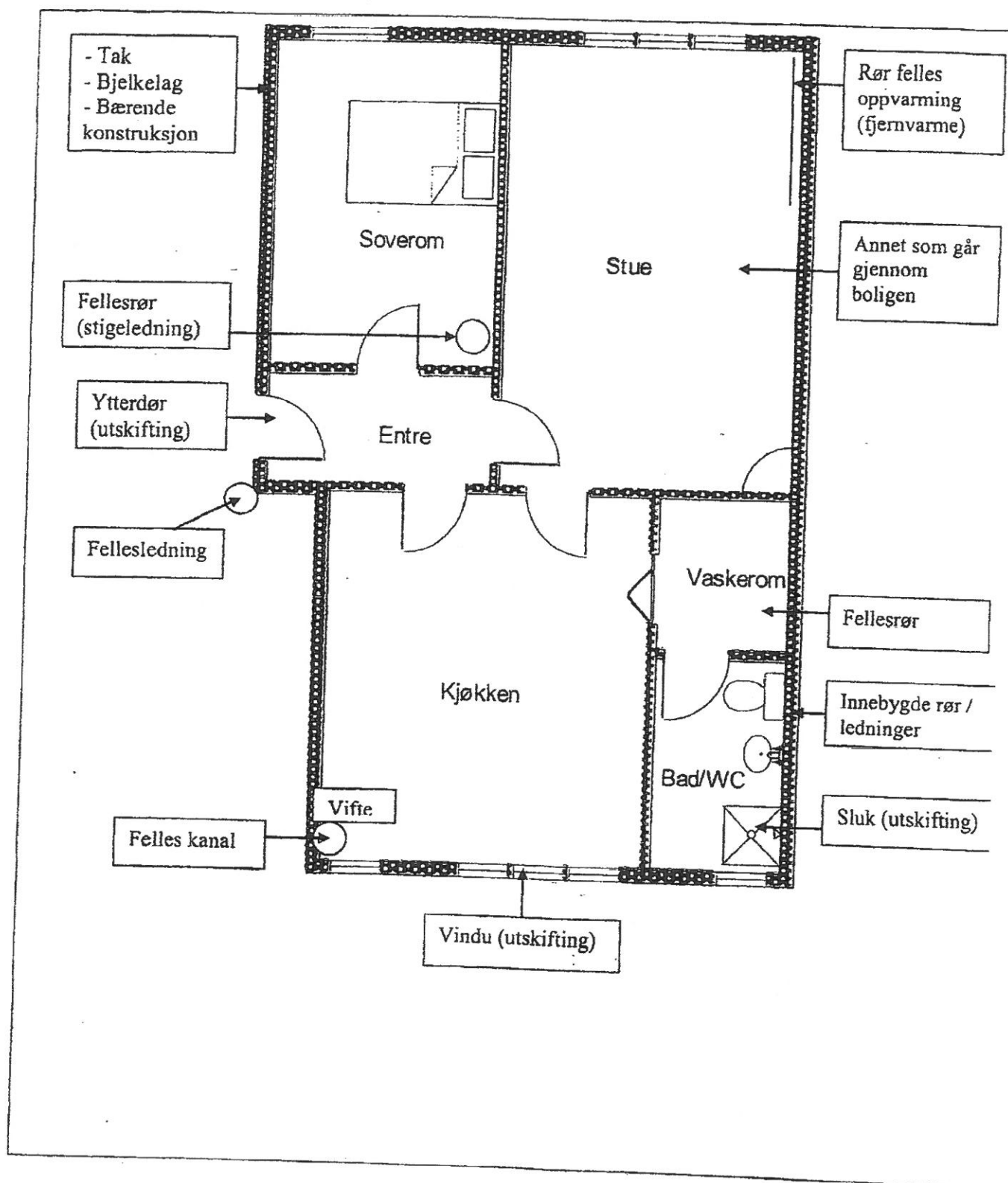
11-2 Forholdet til borettslovene

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.

ANDELSEIERS ANSVAR



BORETTSLAGETS ANSVAR



DYREHOLD I BOLIGSELSKAP

Det hevdes til tider at det ikke lenger er mulig å ha forbud mot dyrehold i boligselskap. Dette er ikke riktig, men det er nok ikke til å legge skjul på at å håndheve et slikt forbud har blitt vanskeligere enn tidligere.

Står det ingenting i husordensreglene eller andre steder om forbud mot dyrehold, er dyrehold i utgangspunktet tillatt. Da blir det desto viktigere å sette opp regler for godt dyrehold.

Men mange boligselskap, først og fremst blokker og andre tettbebyggelser, har forbud mot dyrehold i husordensreglene sine. Vi vet at det finnes mange ulike meninger og oppfatninger omkring hvordan et slikt forbud skal håndheves. Vi tror derfor det kan være på sin plass å utdype dette ytterligere. Vi tar derfor videre i dette skrevet utgangspunkt i at boligselskapet har helt eller delvis forbud mot dyrehold nedfelt i sine husordensregler.

Det henvises ofte til ”de nye dyreholdsreglene”. Faktum er imidlertid at dagens gjeldende regelverk mht. dyrehold i boligselskap ble innført for over ti år siden. Lovtekstene rundt dette som gjelder for alle boligselskap sier at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i boligselskapet, kan bruker av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

For det første fastslås det her at boligselskapet kan ha et forbud mot dyrehold i husordensreglene. Det er altså ikke fritt fram for hvem som helst til å skaffe seg dyr i boligselskap der dette i utgangspunktet ikke er tillatt. Loven åpner riktignok for en temmelig vid grad av dispensasjon mot forbudet ved å introdusere ”gode grunner” som dispensasjonsvilkår.

Uansett er det viktig å ha klart for seg at det er styret som har den daglige myndigheten i boligselskapet, og det er styret som også må vurdere innkomne søknader om dyrehold. For det skal søkes styret om dispensasjon. For styret er det da viktig å vurdere hver enkelt søknad om dyrehold konkret, og foreta en avveining om hvorvidt dette kan være til ulempe for de andre beboerne. En slik saksbehandling må nødvendigvis ta litt tid, og ingen kan kreve eller forvente at styre tar stilling til søknader på stående fot, noe vi av og til opplever at eiendomsmeglere eller potensielle kjøpere tror.

En må nok likevel innse at dersom det ikke finnes særlige ulemper for de øvrige beboerne, skal det ikke mye til for at vilkåret om gode grunner for søkeren er oppfylt.

Vi understreker likevel at dersom styret kommer til at disse særlige ulempene for de øvrige er større enn de gode grunnene som søkeren oppgir for seg selv, så vil det fremdeles være korrekt av styret å avslå søknaden om dyrehold.

Et totalforbud mot dyr i boligselskapet på generelt grunnlag derimot, vil ikke la seg gjennomføre. Der styret mener at ulempene for de øvrige ikke framstår som vesentlige, anbefaler vi at søknaden godkjennes og at det utarbeides noen enkle og klare regler for godt dyrehold som dyreeieren forplikter seg til å følge ved anskaffelse av dyret og som settes som en forutsetning for godkjennelsen.

Uansett om boligselskapet tillater dyrehold, eller har gitt dispensasjon etter søknad, er det viktig å ha klart for seg at dyreholdet omfattes av generelle regler om sjenanse overfor de øvrige beboerne. Sjenerende dyrehold kan komme inn under kategorien "vesentlig mislighold" og i ytterste konsekvens føre til at dyreeieren mister sin rett til å bo i boligselskapet.

Heldigvis ser vi at fornuftige styrever, ansvarsbevisste dyreeiere og hyggelige naboer sammen bidrar til at de aller fleste boligselskapene slipper disse opprivende konfliktene.

NBBO

SØKNAD OM DYREHOLD

(Dispensasjonssøknad for boligselskap med forbud mot dyrehold)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende dyr: _____

I henhold til borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd siste punktum kan ordensreglene i borettslaget ha et forbud mot dyrehold, men en andelseiere kan få dispensasjon fra dette forbudet hvis følgende vilkår er oppfylt.

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne

Mine særlige grunner for dyrehold er som følger:

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks 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 andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk 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 de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted: _____

Dato: _____

Andelseiers underskrift: _____

SØKNAD OM DYREHOLD GODKJENT AV STYRET

Sted: _____

Dato: _____

Styreleders underskrift: _____

VARSEL OM ANSKAFFELSE AV HUSDYR/AVTALE OM DYREHOLD
(Benyttes i boligselskap der dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg varsler med dette at jeg har gått til anskaffelse av følgende dyr: _____

Ved anskaffelse av dyret forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks 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 andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk 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 de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede forplikter med denne underskrift å overholde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i dette varselet.

Sted: _____

Dato: _____

Andelseiers underskrift: _____

VARSEL OM DYREHOLD ER MOTTATT AV STYRET

Sted: _____

Dato: _____

Styreleders underskrift: _____

NABOERKLÆRING

(Benyttes i boligselskap der nabo har rett til å uttale seg før styret eventuelt godkjenner søknad om dyrehold).

Min nabo _____ har søkt om dyrehold.

I den forbindelse jeg/vi følgende kommentar:

_____ Jeg har ingen innvendinger mot dyreholdet så lenge «Avtale om dyrehold» mellom borettslaget og dyreeier overholdes.

_____ Dyrehold vil medføre følgende ulemper for meg, selv om «Avtale om dyrehold» overholdes (må spesifiseres):

.....
.....
.....

Ved anskaffelsen av dyret forplikter søker seg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks 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 andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk 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 de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Sted: _____

Dato: _____

Nabos underskrift: _____

NABOERKLÆRING VEDRØRENDE SØKNAD OM DYREHOLD ER MOTTATT AV STYRET

Sted: _____

Dato: _____

Styreleders underskrift: _____

NB! Skjema leveres/sendes søker eller styret senest 1 uke etter at det ble mottatt.

BRUKSOVERLATING I BORETTSLAG

I et borettslag er utgangspunktet at andelseier selv skal bo i boligen. NBBO får likevel spørsmål om det er anledning for andelseier å overlate bruken av boligen til andre. Dette krever i utgangspunktet styrets samtykke, men betyr imidlertid ikke at styret står fritt til å avslå eller innvilge søknader.

Andelseieren vil i visse tilfeller ha krav på å få godkjenning. Når styret behandler en søknad har de ikke adgang til å være mer restriktive enn det loven pålegger dem, men de bør heller ikke være mer liberale. Den viktigste grunnen til dette er at hvis styret blir for liberale undergraver de brukereierprinsippet i borettslagsloven. Videre er det vanskelig å ha en ensartet praksis over tid dersom styret godtar bruksoverlating der lovens vilkår ikke er oppfylgt, mye bruksoverlating kan også svekke bomiljøet, og det er ingen tjent med.

I hvilke tilfeller har da andelseieren krav på å få godkjent søknad om bruksoverlating?

1. Borettslagsloven § 5-5 regulerer de tilfellene der en andelseier flytter ut av leiligheten sin for en periode. For at han da skal ha rett til bruksoverlating må ikke dette vare lenger enn tre år, og andelseieren eller noen av hans nærstående må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før bruksoverlatingen skjer. Disse to vilkårene er absolutte for at andelseieren skal ha rett til bruksoverlating, og selv om andelseieren har denne retten må han likevel søke styret skriftlig. Styret skal godkjenne personen andelseieren ønsker å overlate bruken til, og søknaden må derfor inneholde navn på denne.
2. I borettslagsloven § 5-6 finnes det fire sær forhold som fører til at andelseieren har en utvidet rett til bruksoverlating. Disse sær forholdene er:
 - a. Andelseieren er en juridisk person. Dette vil si et privat eller offentlig selskap som ikke "bor" i boligen og hvor bruksoverlating er en del av avtalen med borettslaget.
 - b. Andelseieren skal være borte fra leiligheten midlertidig, og fraværet skyldes tungtveiende grunner. Eksempel kan være arbeid eller utdanning et annet sted i landet eller sykdom. Det er ingen tidsbegrensing eller krav til botid for å kunne overlate bruken etter denne regelen. Regelen forutsetter imidlertid at fraværet er midlertidig, det vil si at andelseieren må ha til hensikt å flytte tilbake.
 - c. Bruken skal overlates til andelseierens nærstående.
 - d. Bruksretten overlates til noen som etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven har rett til dette.

Også i disse fire tilfellene skal andelseieren søke styret om bruksoverlating, og styret må godkjenne brukeren på samme måte som etter § 5-5.

Har en andelseier søkt styret om bruksoverlating plikter styret og gi et eventuelt avslag innen én måned jf. borettslagsloven § 5-7. Dersom avslag ikke er gitt innen denne fristen regnes søknaden som akseptert. Det er verdt å merke seg at det er brukeren som ved passivitet anses godkjent, ikke at

andelseieren får bruksoverlate som sådan. Det vil normalt også være andelseieren som må søke, ikke brukeren. Styret har altså ikke noen plikt til å besvare søk- nader fra bruker og vil derfor normalt heller ikke bli bundet av passivitetsregelen her.

Avslutningsvis er det verdt å merke seg at dersom en bruker oppfører seg på en måte som innebærer brudd på borettslagets ordensregler eller vedtekter må styret reagere mot andelseieren, for eksempel gjennom et salgspålegg. Det er andelseierens ansvar at brukeren ikke utviser mislighold overfor borettslaget.

Det er også verdt å merke seg at ved salg av en borettslagsleilighet bortfaller en eventuell bruksoverlating.

NBBO

SØKNAD OM BRUKSOVERLATING /UTLEIE AV HELE BOLIGEN

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få overlate bruken av bolig til:

Navn: _____

Adresse: _____

Bruken skal overlates i perioden fra _____ til _____

Hvis andelseier, eller andelseiers nærstående som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3, har bodd i boligen i ett av de siste to årene kan bruken av boligen overlates til andre uten at det er nødvendig å angi noen grunn. I andre tilfeller kreves særlig grunn som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 1-4.

1. Har andelseier eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 bodd i boligen minst ett av de siste årene?

☐ Ja ☐ Nei

2. Hvis svaret på spørsmål 1 er nei, angi hvilken særlig grunn som foreligger for overlating av bruken, jf borettslagsloven § 5-6 første ledd nr 1-4, kryss av:

☐ Andelseieren er en juridisk person. Dette vil si et privat eller offentlig selskap som ikke "bor" i boligen og hvor bruksoverlating er en del av avtalen med borettslaget.

☐ Andelseieren skal være borte fra leiligheten midlertidig, og fraværet skyldes tungtveiende grunner. Eksempel kan være arbeid eller utdanning et annet sted i landet eller sykdom. Det er ingen tidsbegrensing eller krav til botid for å kunne overlate bruken etter denne regelen. Regelen forutsetter imidlertid at fraværet er midlertidig, det vil si at andelseieren må ha til hensikt å flytte tilbake.

☐ Bruken skal overlates til andelseierens nærstående.

☐ Bruksretten overlates til noen som etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven har rett til dette.

Spesielle forhold eller avtaler som styret bør gjøre oppmerksom på:

Min midlertidige adresse vil være: _____

Telefon: _____ Mobil: _____ E-post: _____

Undertegnede er kjent med at bruksoverlatingen ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift:

SØKNAD OM BRUKSOVERLATING GODKJENT AV STYRET

Sted:

Dato:

Styreleders underskrift:

EL-BIL LADESTASJON

Garasjen tilhørende Myrehagen brl ble rehabilitert 2021. I den forbindelse ble infrastrukturen til alle parkeringsplassene våre gjort klart til montering av ladestasjon.

Borettslaget har inngått en avtale med Wilh Kolstad a.s og Plugpay om montering og drift av ladestasjonene.

Ved bestilling av ny ladestasjon benyttes vedlagte bestillingsskjema som sendes enten direkte til W Kolstad, eller via styret. Prisen på ladestasjon blir indeksregulert årlig.

Drift av ladestasjonen blir utført av Plugpay. Se vedlagte oppstartsinformasjon.

Ved feil, mangler, drift eller andre spørsmål som omhandler ladestasjonene rettes til Plugpay support.

Plugpay support tlf: 40603900
Epost: post@plugpay.no

Merk. Infrastrukturen og anlegget som sådan eies av borettslaget. Dvs at det er kun denne ordningen som skal benyttes til ladestasjoner. Det er ikke tillatt å montere og inngå egne avtaler.

Vennlig hilsen
Myrehagen borettslag

.....

**Bestilling Ladestasjon 2021
MYREHAGEN BORETTSLAG**



Navn: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Telefonnr: _____

Epost: _____

Parkeringsplass nr: _____

☐ Easee Charge Laderobot, kr 23.450,- inkl mva*

- 1 stk Easee Charge Laderobot m/T2 uttak
- Kabling mellom stamkabel og ladestasjon
- Idriftsettelse
- Sluttkontroll, dokumentasjon og samsvarserklæring.

**Prisen inkluderer årlig serviceavtale i garantitiden*

Prisen gjelder til 31.12.2021. Monteringplass må være ryddet/tilgjengelig og bil må være flyttet.

VALGFRI OPSJON (Sett kryss hvis du ønsker dette):

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ladekabel T2-T2, 4 meter. kr 2590,- | <input type="checkbox"/> Ladekabel T2-T2, 7,5 meter. Kr 3190,- |
| <input type="checkbox"/> Ladekabel T2-T1, 4 meter. kr 2590,- | <input type="checkbox"/> Ladekabel T2-T1, 7,5 meter. Kr 3190,- |

Vi kan også levere andre typer kabler og tilbehør til ladestasjonene. Ta kontakt for utvalg og priser.

Sted/dato: _____

Forpliktende signatur: _____

Informasjon/vilkår: _____

Aksept av tilbudet medfører at samtlige vilkår i tilbudet blir akseptert av kunden.

Elektroentreprenøren beholder eiendomsretten til materiale og utstyr som er levert eller montert hos kunden frem til betaling har skjedd, jfr. panteloven § 3-17.

Ved fakturering vil det gjelde en betalingsfrist på 10 dager

Ladeboksen er å anse som fastmontert utstyr og en del av at ladesystem. Ladeboksen programmeres mot borettslagets ladeportal/administrasjonssystem.

Strøm og kostnader til betalingsløsning er ikke inkludert og blir fakturert den enkelte bruker. Dette utføres av 3.parts leverandør som borettslaget inngår avtale med.



Kontaktinfo

Tlf: 4060 3900

Epost: post@PlugPay.no

Nett: <https://www.plugpay.no/>

Nyhetsoppdateringer: www.facebook.com/plugpay.no

Viktig informasjon til deg som disponerer parkeringsplass med ladestasjon

Ladeanleggseieren har valgt å signere en operatøravtale med PlugPay for drift av ladeanlegget.

Hvordan logge inn i brukerportalen?

1. Gå til www.plugpay.no, og klikk «logg inn» øverst til venstre.
2. Som ny bruker skriver du inn din epostadresse, klikker «glemt passord», så «send passord» for å få et passord tilsendt.
3. Logg inn og du vil ha tilgang til brukerportalen vår i menyen til høyre. Her kan du se forbrukshistorikk, starte lading fra mobil eller PC og legge til RFID-brikker.

Hvordan lade og betale for forbruket?

Ladingen aktiveres enten ved å autorisere med en RFID-brikke som kan registreres gjennom brukerportalen på www.plugpay.no, eller ved å plugge inn bilen og trykke «start lading» i brukerportalen. Du kan også velge å låse laderen helt opp slik at lading starter med en gang en bil plugges inn og forbruket løper på den brukerkontoen som er tilknyttet laderen. Laderne har innebygget strømmåler, og brukere vil faktureres etterskuddsvis og normalt én gang pr. måned for sitt forbruk, forutsatt at en har oversteget beløpsgrensen.

Hva er beløpsgrensene?

Beløpsgrensene er 250 kr for privatkunder og 500 kr for bedriftskunder. Dersom du har en måneds opphold i ladingen vil det utløse fakturering uavhengig av beløpsgrenser.

Hva er inkludert fra PlugPay?

Tjenesten inkluderer; Gebyrfri faktureringstjeneste for alle brukerne av ladeanlegget via Vipps, efaktura, eller PDF-faktura (epost), driftsovervåking av anlegget med prioritert feilretting normalt innen én virkedag og kostnadsfri brukersupport.

Jeg har mistet RFID-brikken min, hva gjør jeg nå?

Inform oss så snart som mulig ved tap av ladebrikke slik at vi kan sperre brikken og sende deg en ny dersom du ønsker å bestille det.