

VEDTEKTER

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 3. mars 1969 (korrigert iht. til generalforsamlingsvedtak 22. mars 1976, 20. mars 1980, 23. mars 1981, 29. mars 1982, 13. juni 2006, 27. mars 2007, 16. april 2008, 12. mai 2012, 6. mai 2014, 7. mai 2015, 3. mai 2016, 8. desember 2016, 9. mai 2017, 8. mai 2018, 2. juni 2021 og 12. mai 2022)

§ 1

Formål

Fossum Terrasse Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne på felt G av det regulerte Tokerud-feltet.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2

Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3

Overføring av andel

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Dog kan to nære slektninger eller to personer som naturlig utgjør en husstand få tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap etter forutgående samtykke fra styret.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.

Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en andel i borettslaget.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 4

Godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte samtykke når saklig grunn foreligger.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 5

Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal; samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og §8, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlattelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6

Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget eller personer som andelseier har tegnet andel sammen med forkjøpsrett for seg selv eller for slektninger i rett ned- eller oppstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til ovennevnte forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, på grunn av oppsatt prioritetsliste, hvem som skal gå foran.

Ved vurdering av prioritet skal styret ta hensyn til den andelseier som har lengst ansiennitet (botid) i laget. Samtlige som har bodd i borettslaget fra starten, og som flyttet inn i nye leiligheter skal anses for å ha lik ansiennitet.

Dersom flere som har lik ansiennitet har gjort gjeldende krav om forkjøpsrett, foretar styret loddtrekning mellom partene.

Når en andelseier har gjort forkjøpsrett gjeldende, begynner ny ansiennitet å løpe.

Leiligheter som blir ledige etter at forkjøpsrett er gjort gjeldende omfattes også av forkjøpsrett.

Melding om ønske av bruk av forkjøpsrett skal gis til borettslagets styre. Slik melding anses fremkommet når den er underskrevet og lagt i borettslagets postkasse. Meldingen skal inneholde opplysninger om kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 kalenderdager regnet fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er likevel bare 5 hverdager etter at melding om endelig eierskifte er kommet frem dersom borettslaget har fått forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å bli overdratt. Forutsetningen for denne korte fristen er likevel at forhåndsvarsel har kommet frem til borettslaget minst 15 dager, men likevel ikke mer enn tre måneder før melding om at andelen er overdratt. Med hverdager menes alle dager utenom søndager og helligdager, lørdager, 1. mai og 17. mai.

Krav om forkjøpsrett skal settes frem av borettslaget skriftlig overfor både avhenderen og erververen av andelen. Meldingen må gi opplysninger om hvilken leilighet kravet gjelder, kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Borettslaget kan kreve innbetaling på forhånd eller garanti fra den som vil benytte forkjøpsretten som vilkår for å gjøre gjeldende forkjøpsretten på vegne av den forkjøpsberettigede.

Godkjenner styret den person som andelen ønskes overdratt til gjelder ingen frister for melding om dette. Melding om nektet godkjenning må gis innen 20 dager etter at laget har mottatt søknad om godkjenning eller mottatt skriftlig beskjed om at andel er eller ønskes overdratt.

I melding om nektelse skal grunnen til nektelsen opplyses og det bør opplyses om at nektelsen er endelig med mindre selgeren eller kjøperen reiser søksmål innen en måned etter at melding om avslag er mottatt til bestridelse av avslaget.

En forkjøpsberettiget erverver har ikke rett til å overta leiligheten før avhenderen og erververen har fått rimelig tid til å områ seg på som minst skal utgjøre 14 dager etter at kravet om forkjøpsrett ble fremsatt, godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at vedkommende har rett til å erverve andelen og kjøpesummen er innbetalt.

§ 7

Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å godkjenne en ny andelseier som skal avhende sin andel av denne andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret for å ta i mot forhåndsvarsel om salg av andel. Blir forkjøpsrett benyttet skal gebyret tilbakebetales.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret av den forkjøpsrettsberettigede for å gjøre gjeldende forkjøpsrett.

§ 8

Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere. Det er ikke tillat å borre nye hull i betongtak og fasade på grunn av asbest i tak og yttervegger.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling. Med mindre styret fastsetter en annen ordning.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Videre skal det ikke utøves støyende arbeid (vedlikehold) på hverdager mellom kl. 21.00 og 07.00, på lørdager frem til kl.09.00 og etter kl. 20.00, samt på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 24:00samt påske- og julaften etter kl. 16:00 skal

det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm. Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Berørte andelseiere skal varsles på forhånd. Husordensreglene har nærmere bestemmelser om disse forhold.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

Det er tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkonger. Styret kan gi retningslinjer for bruk av grill i borettslaget. Blomsterkasser skal kun henge på balkongrekkverkets innside.

Dører til oppganger og fellesrom skal være avlåst til enhver tid.

Ballspill i borettslaget er ikke tillatt.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til tidligere ventilasjonsluker eller yttervegg. Det er kun tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter med omluft.

§ 9 Dyrehold

Hundehold er tillatt, men kun etter skriftlig søknad til styret i borettslaget, dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Søknaden må inneholde opplysninger om det er hund eller katt som ønskes anskaffet. Styret skal gi svar på søknaden senest innen 1 mnd.

Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer, brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Hold av katt i borettslaget er forbudt. Der er likevel tillat å holde innekatt.

1. Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll.
2. Det er påbudt å ha med hundepose og den SKAL kastes i søppelkasse.
3. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i blomsterbed, på vegger, gjerder, trær, busker eller på lekeplassene.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den høylytt forstyrrer naboene.

Styret kan nekte andelseier/beboer å ha dyr i leiligheten dersom reglene ikke overholdes.

Som forutsetning for å få samtykke til å anskaffe/holde dyr, gjelder at dyrets eier må undertegne på at reglene er forstått og akseptert.

§ 10

Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre i andre tilfeller enn det som fremkommer av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefeller
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Overskridelse av gjeldene romnormer vedtatt av generalforsamlingen anses som saklig grunn til nektelse.

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

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning. Styret kan kreve opplyst hvem som bebor en leilighet.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11

Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren sørger for forsvarlig innvendig vedlikehold. Unntatt fra dette er dører mot yttergang.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger og kurssikringer, fra og med leilighetens sikringsboks, ventilasjonsanleggets filtre, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

Andeler som disponerer hager plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.

§12

Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv, fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Andelseier skal gi varsel om utbedring til styret.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran. Før endringene kan utføres må søknaden være godkjent av styret.

§13

Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom. Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14

Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, utebod, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§15

Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

§ 16

Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som tidligere andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvarer omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksareal.

§ 17

Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 18

Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før

overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

§ 19

Særskilt om bilhold

Andelseier med garasjeplass har plikt til å benytte denne, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stort til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter.

Andelseiere har ved inngåelse av avtale med Borettslaget en vedtektsfestet rett til plass i parkeringshuset. Denne avtale om eksklusiv bruksrett kan fritt overdras til andre andelseiere i Borettslaget. Andelseier kan fremleie plassen til øvrige andelseiere i Borettslaget. Styret kan ikke frata andelseier denne rett, såfremt det ikke foreligger mislighold. Styret fastsetter prisen ved inngåelse av nye avtaler.

Vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

Angående parkering vises det til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk eller andre gjenstander i garasjen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

På taket er det ikke lov med parkering av motorsykkel, campingvogn, henger eller store varebiler.

Det er ikke tillatt å lade EL-bil og ladbare hybrider fra uttak for motorvarmer.

§ 20

Videoovervåkning

Det kan monteres kameraer for videoovervåkning for fellesarealer ute- og/eller inne. Innenfor rammene til personloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkingen skal iverksettes.

§ 21

Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg, funksjonstiden er to år for styreleder og de øvrige styremedlemmene. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger varastyreleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 22

Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§23

Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 24

Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

§25

Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsoppgjøret.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamenn
5. Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26

Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27

Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 28

Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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 den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 29

Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30

Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

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

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 31

Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 32

Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.