

FJELLVANG BORETTSLAG



BEBOERMAPPE

Denne beboermappen tilhører Fjellvang Borettslag og skal følge leiligheten.

Ved eierskifte skal ny eier få permen utlevert.

Kontaktinformasjon Fjellvang Borettslag:

Borettslagets kontor:

Lauritz Hervigs vei 37 D, 7.etg.

3035 Drammen

Telefon kontoret: 92270123

E-postadresse: post@fjellvangborettslag.no

Hjemmeside: www.fjellvangborettslag.no

Kontortid:

Tirsdager kl. 17:00 – 18:30

Telefontid:

Tirsdager kl. 13:00 – 18:30

Onsdager kl. 10:30 – 13:00

Kontoret og telefonen er stengt alle røde dager.

Innhold

- Velkommen til Fjellvang Borettslag
- Ordensregler
- Vedtekter
- Parkeringsbestemmelser
- Fyrsentralen
- Brannvarslingssystem
- Radiator
- Sortering søppel
- Vaktmester renhold
- Instruks for bruk av vaskeriet
- Oppgangsansvarliges arbeidsoppgaver
- Vaskeriansvarliges arbeidsoppgaver

Velkommen til Fjellvang Borettslag

Vi ønsker deg/dere velkommen til blokka vår. Vi håper at du/dere vil føle dere hjemme her og at vi vil få til et trivelig samarbeid.

Kontaktpersoner for oppgangen, vaskeriet, parkering, vaktmester/renhold finner du på infotavlen ved hovedinngangen.

Noen praktiske opplysninger

Fjellvang Borettslags kontor har åpent hver tirsdag mellom kl. 1700-1830.

Kontoret finner du i Lauritz Hervigs vei 37D, leilighet 73. Her kan du bl.a. ordne parkering og motorvarmer.

TV/Internett

Dekoder til TV kan fås hos Telia butikkene på kjøpesentrene Gulskogen, Buskerud Storsenter eller Liertoppen.

Fyrsentralen

Skilt til postkasse, dør og ringeklokke får du på Fyrsentralen.

Alle fysiske endringer/utskiftninger i leiligheten (bad, WC, kjøkken og/eller det elektriske) skal gjøres etter råd og veiledning fra Fyrsentralen.

Alle leiligheter i Fjellvang Borettslag har fått nye rør i bad/WC og på kjøkken. Alle utskiftninger/endringer skal det nå søkes om og godkjennes av Fyrsentralen, som er borettslagets tekniske ansvarlige, Jfr. Borettslagets vedtekter.

Kontaktinformasjon Fyrsentralen

Adresse: Lauritz Grønlands vei 36

Telefon: 31099440 (mandag-fredag 0730-1500)

Vakttelefon: 90960470 (1500-0730), **KUN VED NØDSITUASJONER!**

Brannvarslingsanlegg

Fjellvang Borettslag har brannvarslingsanlegg som er knyttet direkte til Drammen Brannvesen.

Alle beboere må ha lest gjennom hvordan brannvarsler kan avstilles ved *falsk* alarm. Brannvarsler er plassert i gangen utenfor leiligheten.

NB! Husk å lukke døren til leiligheten ved avstilling av brannvarsler.

Trappevask mm.

Beboere har vask av fellesareal i etasjen og trappen ned til neste etasje en uke om gangen.

(Se Husordensregler i borettslaget).

Hver enkelt andelseier plikter å rydde, vaske og ellers holde andre deler av fellesarealet i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Arbeidet utføres på omgang mellom oppgangens beboere. Hvis du ikke har anledning til dette kan du betale noen for å utføre jobben for deg. Ta kontakt med oppgangsansvarlig for mer informasjon.

Vaskeri

Vaskeriet er åpent på hverdager fra kl. 0745 til kl. 2045, på lørdager fra kl. 0745 til kl. 1745.

Vaskeriet er stengt på søndager og helligdager og skal derfor ikke benyttes.

Aldersgrense for bruk av vaskeriet er 16 år.

Vaskeriet skal alltid vaskes etter bruk, mislighold av dette kan føre til at du ikke får benytte vaskeriet.

Feil eller mangler ved vaskemaskiner, tørketrommel o.l. meldes snarest til vaskeriansvarlig eller Fyrsentralen, tlf. 31099440.

Parkering

Parkeringsplass medfølger IKKE leiligheten og må søkes om da det er begrenset antall parkeringsplasser tilgjengelig. Parkeringsplasser tildeles etter ansiennitet og søkes styret.

Husmøte

Oppgangsansvarlig, vaskeriansvarlig og kasserer blir valgt av oppgangens beboere på husmøte.

Forslag til temaer på møtet skal legges i postkassen til oppgangsansvarlig. Disse møtene avholdes vanligvis én gang i året.

Generalforsamling

Borettslaget avholder generalforsamling én gang pr. år (normalt i slutten av mai).

Her velges bl.a. medlemmer til borettslagets styre.

Hva betaler du for i husleie

- Betaling av renter og avdrag fellesgjeld
- Drift av borettslaget
- Vaktmestertjenester
- Forsikring av bygningsmassen. Vi har kr. 25.000,- i egenandel ved selvforskyldt skade.
- **Husk å tegne egen innboforsikring.**
- Kabel-TV og internett fra Telia
- Fyringsutgifter og varmt vann
- Overvåkingkameraer ved inngang og i fellesarealer
- Brannvarslingsanlegg
- Kommunale avgifter

Ordensregler for Fjellvang Borettslag

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettslaver/andelseier orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettslaver/andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1) RO

- a) Det skal være ro i leiligheten fra kl 23:00 til kl 07:00 på hverdager og kl 23:00 til kl 09:00 i helger og helligdager. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 23:00. Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.
- b) Etter kl 23:00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.
- c) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet.
- d) Det er forbudt å oppholde seg unødig i ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjellere og andre fellesrom. Ganger, trapper, nødutganger, heiser, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.
- e) Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.
- f) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager samt jule-, nyttårs-, påske- og pinseften. På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl 07:00. og kl 21:00, på lørdager mellom kl. 09:00 og kl 18:00

2) LÅSING AV YTTERDØRER

- a) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.
 - b) Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.
- Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst.

3) BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL, BALKONGER OG BODER (OPPBEVARING)

- a) **SIKRINGSROM skal ikke benyttes til oppbevaring da dette er rømningsvei**
- b) Trappoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.m.
- c) Sykler, sparkesykler, barnevogner og lignende må ikke oppbevares utenfor anvist plass. (Sykler og barnevogner kan oppbevares i egen leilighet eller sykkelrom på eget ansvar)
- d) Det er forbudt å oppbevare **litium** batterier i fellesområder og balkonger pga brannfare.
- e) Moped og motorsykler skal ikke oppbevares innendørs.
- f) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt i alle fellesarealer og balkonger
- g) Røyking er strengt forbudt i alle fellesarealer
- h) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod eller leilighet
- i) Hver bruksenhet(leilighet) er blitt tildelt en kjøle bod og en vanlig bod, begge plassert i kjellerareal.

4) ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – RENHOLD MV

- a) Andelseier plikter å vaske fellesarealer i sin etasje og en trapp ned. Vask skal skje minst en gang per uke.
- b) Hver enkel andelseier plikter å rydde, vaske og ellers holde andre deler av fellesarealet i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. (Vaktmestertjenester)

- i) Arbeidene utføres på omgang mellom oppgangens beboere. Hvis du ikke har anledning til dette kan du betale noen for å utføre jobben for deg.
- ii) Nærmere beskrivelse av det arbeid som skal utføres, tidspunkt og omfang/antall ganger er nærmere beskrevet i instruks vedlagt disse ordensregler.

5) ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

- a) Det henstilles til at alle beboere å hjelpe til med å beskytte grøntanlegg, plener og blomsteranlegg som tilhører borettslaget.

6) LEKEPLASSER, GÅRDSPLASSENE OG GRØNTAREAL - BALLSPILL/SYKLING M.V.

- a) Alle typer lek med ball er forbudt i gårdsplassen, eller rundt blokkene. Slik aktivitet henvises til egnede steder, se punkt c) under. Unødig opphold og lek ved inngangspartiet er ikke tillatt.
- b) Sykling/sparkesykling mm i gårdsplass skal foregå hensynsfullt og aktpågivende, samt varsomt så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade.
- c) I samarbeid med Drammen Kommune har de 4 borettslagene opparbeidet lekeplasser i Dumpa, ved Fjell bydelshus og ovenfor Fyrsentralen. Fotballbane på Fjell skole kan også benyttes.

7) VASKERI

- a) Vaskeriene er åpne på hverdager mellom 07:45 – 20:45, på lørdag mellom 07:45 – 17:45
- b) Vaskeriet er stengt på søndager og helligdager og skal derfor ikke benyttes.
- c) Aldersgrense for bruk av vaskeriet er 16 år.
- d) Vaskeri skal alltid vaskes etter bruk, mislighold av dette kan føre til at du ikke får benytte vaskeriet.
- e) Feil eller mangler ved vaskemaskiner, tørketrommel el meldes snarest til vaskeriansvarlig i oppgangen eller Fyrsentralen, tlf.nr. 31099440.
- f) Øvrige regler for bruk av vaskeriet finnes som oppslag i vaskeriet.

8) KJØRING OG PARKERING

- a) Borettslaget har ikke nok p-plasser til alle leiligheter. Derfor tildeles plassene etter ansiennitet under forutsetning at det er plasser tilgjengelig. For tildeling av parkeringsplass kontakt styret eller kontoret i LH37D, 7.etg.
- b) All parkering, bilvask reparasjon av biler som medfører forurensing i og ved gårdsplass og på grøntanlegg er strengt forbudt. Dette gjelder også for besøkende.
- c) All parkering skjer i henhold til bestemmelser for bruk av parkeringsplasser
- d) Det er forbudt med tomgangskjøring
- e) All parkering i gårdsplassen er forbudt. Kun av-og pålessing (maks. 20 min.)

9) DYREHOLD

Jfr Vedtekter pkt. 5-2 for Fjellvang borettslag.

Søknad om dyrehold stilles til styret i borettslaget og dersom styret godkjenner søknaden må andelseier inngå en avtale om hundehold med borettslaget.

10) ANNET - BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

- a) Det er strengt forbudt å kaste snusposer, sigarettneiper (de kan blåse inn til andre balkonger og forårsake brann), mat og annet ut av balkongen/vinduer. Hjelp oss til å holde miljøet rent og pent rundt oss.
- b) Det er forbudt å kaste snø ut av balkongene da dette kan skade personer som ferdes under.

- c) Det er ikke lov å ha tørkesnor ute på egen balkong. Sammenleggbart tørkestativ som er lavere enn balkongens rekkverk kan benyttes.
- d) Risting og hending av klær, tepper eller ryer, sengetøy mv ut av vindu eller balkong er forbudt.
- e) Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.
- f) Markiser kan monteres på balkong. Disse må være nøytrale enten i grå eller blå toner.
- g) Balkong skal ikke benyttes til oppbevaring. Det er kun lov med hagemøbler.
- h) Levende lys, gass- og kull grill er det ikke lov til å benytte. Kun **elektrisk lys** og eventuelt **elektrisk grill**. For at dette skal kunne benyttes må beboer har sørget for at det er montert lovlig oppsatt utekontakt på balkong.
- i) Det er forbudt å oppbevare **litium** batterier på balkongen pga brannfare

11) MATING AV DYR M.V.

- a) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller eierløse dyr på borettslagets eiendom. Dette tiltrekker også skadedyr.

12) KILDESORTERING/SØPPEL

- a) Avfall(søppel) sorteres etter gjeldende regler og bringes i dertil bestemte containere. Kast ikke på feil sted, og heller ikke på gulvet eller bakken.

13) KAMERAOVERVÅKING

- a) Alle fellesarealer i inngangsparti og fellesarealer i kjeller er kameraovervåket.

14) VENTILASJON

- a) HUSK at det er forbudt å installere elektrisk vifte på ventillukene på badet, wc og/eller kjøkkenet. Ekstra vifter ødelegger balansen i ventilasjonssystemet.
- b) Det er kun lov med kullfilter vifte over komfyr.

15) BRANNVARSLINGSANLEGG

- a) Fjellvang Borettslag har brannvarslingsanlegg som er knyttet direkte til Drammen Brannvesen. Alle beboere må ha lest gjennom hvordan brannvarsler kan avstilles ved falsk alarm (se eget skriv om brannvarslingsanlegget).
- b) **NB! Husk å lukke døren til leiligheten ved avstilling av brannvarsler.**

16) HENVENDELSER MV

Alle klager skal fremsettes skriftlig til styret og skal inneholde leilighetsnummer på den som melder klagen og den leilighet det klages på. Samt underskrift og telefonnummer. Husk å oppgi tidspunkt for når hendelsen det klages på skjedde.

Klagene kan leveres til oppgansansvarlig og eventuelt styret.

Enten i: Kontorets-postkasse som er plassert utenfor inngangsdør i Lauritz Hervigs vei 37D

Mail kan sendes på epost; post@fjellvangborettslag.no

Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordensbestemmelser/regler.

VEDTEKTER FOR FJELLVANG BORETTSLAG

Vedtekter for Fjellvang borettslag org. nr. 954 152 189 sist endret den 26.08.2021

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles fyring, fellesservice, kabel -tv og bredbåndtjenester.

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet NBBO (Nedre Buskerud 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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

(4) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan 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.

(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) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

(4) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) 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.

(6) 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 BRUKSOVERLATING

4-1 Bruksoverlatelse

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

4-2 Andelseiers rett til bruk etter borettslagsloven

- (1) 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 opptil 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.

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

(3) 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.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

4-3 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

(1) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. BORETT

5-1 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.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

Fellessarealer må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

(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, se punkt 8.

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Andelseier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

5-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er ikke tillatt.

Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som inne katt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet.

(3) Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets, samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til.

(4) Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger.

(5) Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

Nærmere regler om søknad mv er fastsatt i borettslagets ordensregler.

5-3 Kjøring og Parkering

(1) Fjellvang borettslag har i dag 393 parkeringsplasser inklusive gjesteparkeringsplasser og 33 garasje plasser (i eget garasjelag) til fordeling blant sine 528 leiligheter.

(2) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(3) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass.

(4) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading.

(5) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut.

Vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets parkeringsbestemmelser.

(6) Garasjeplasser administreres av garasjelagets leder.

(7) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

5-4 Kameraovervåking

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår.

- a) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.
- b) Formålet med overvåkingen skal være å hindre eller forebygge bruk av narkotika og andre rusmidler på borettslagets område. Videre for å hindre andre former for alvorlige kriminelle handlinger.

Borettslaget skal heller ikke være dumpingplass for søppel fra omliggende boligområder.

- c) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger, inngangsparti og utenfor inngang. (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

5-5 Bruk av balkong

- (1) Det er ikke tillatt å lagre brennbare stoffer som bensin, gasser og lignende på verandaene eller i boenheten for øvrig.
- (2) Det er ikke tillatt med gass eller kullgrill, kun elektrisk grill er tillatt.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr inklusive slik som vannklosett, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger med tilbehør, sikringskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer
- j) inngangsdører, se punkt 6-3

- (2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk og vinduer. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens veranda.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også opprinnelige blomsterkasser.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

(12) 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.

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget:

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) Fra felles sikringsskap (ledninger fra skap inn og rundt i bolig er andelseiers ansvar).

c) Tele/datanett fram til og med første tilknytningspunkt for bruksenheten. (alt ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar).

d) Borettslaget har det hele og fulle ansvar for brannanlegg, anlegg for felles varme og callinganlegg.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

6-3 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av inngangsdør til egen bolig.

Ved utskiftning av ytterdør må denne ha:

- a) en brannmotstand på minimum EI 30
- b) en lydtetthet på minimum 35 DB
- c) bør være klargjort for montering av dørpumpe
- d) sikkerhetslås må monteres av leverandør

6-4 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for å vaske sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdsstand.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.

6-5 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere installasjoner som nevnt i punkt 6-4. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer.

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 6.

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(iii) Elektriske og VVS arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk. Sluttkontroll eller samsvarserklæring sendes styret etter utført arbeid.

(iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

(v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.

(vi) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:

- a) Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen (TEK10)
- b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
- c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved Fjell Fyrings og Servicesentral før arbeidene igangsettes
- d) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 7-3 nedenfor.

7-2 Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner

- (1) Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.
- (2) Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringskap (i fellesgang) eller endringer i brannanlegg, anlegg for felles varme, eller endringer på tv/internetanlegg eller callinganlegg må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.
- (3) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/leverandører benyttes. Dette vil fremkomme av samtykke.

7-3 Endringer av kjellerbod og balkong

- (1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens tilhørende bod eller balkong (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke etter punkt 6-1.

Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

- (2) Andelseier skal kun benytte kjelleren for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart i en kjeller.

All annen oppbevaring av gjenstander eller annen bruk skjer på andelseiers eget ansvar og risiko. Andelseier har ikke anledning til å benytte borettslagets forsikring for dekning av slike kostnader ved utbedring eller nyanskaffelse av slike.

7-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvarer omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

8-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som varmepumper, paraboler eller andre antenner, leskjermer mv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr lov om borettslag § 8-9 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

8-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

- a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
- b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.
- c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

8-4 Utvendig solskjerming/Markiser

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer verandaens bredde.
- b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarer verandaens lengde
Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk.
- c) duken skal være i nøytrale grå eller blå toner.

8-5 Parabol

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av parabol på følgende tilleggsvilkår:

- a) Montering og bruk parabolantenner kan etter søknad godkjennes av styret.
Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om
 - i) utvendige mål
 - ii) forslag til plassering
- a) Parabolantennen skal plasseres på balkonggulv.
- b) Det er ikke adgang til å montere denne på tak, vegg eller fast til terrasse/balkongfront eller balkonggulv.
- c) Ved bruk av stativ skal maksimalt halve skiven synes utenfra.
- d) Parabolen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

e) Parabolantennen eies av andelseier.

f) Parabolen skal fjernes når andelen overdras/overføres til ny andelseier.

9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

(1) 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.

9-2 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.

9-3 Fravikelse

(1) 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.

10. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

10-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

10-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget. Panteretten utgjør: Kr 50.000 for 2 roms leiligheter og Kr 100.000 for 3 og 4 roms leiligheter. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelt andel i burettsregisteret.

11. STYRETS OG DETS VEDTAK

11-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 8 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder er på valg annet hvert år. Det samme skal gjelde 4 av styrets medlemmer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

11-2 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.

11-3 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 eller tenkt 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.

11-4 Representasjon og fullmakt

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

11-5 Oppgangsansvarlige (tillitsvalgte) i oppganger

- (1) Hver enkelt oppgang skal ha oppgangsansvarlige for oppgangen.
- (2) Oppgangsansvarlige velges på husmøte, av og blant beboerne i oppgangen, for ett år.
- (3) Oppgangsansvarliges oppgaver fremkommer av vedlagte ” Regler for oppgangsansvarlige i Fjellvang borettslag”.
- (4) Oppgangsansvarlige plikter å hindre at uvedkommende får adgang til det han eller hun har fått kunnskap i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jfr lov om borettslag § 13-1.

11-6 Valgkomite

- (1) Til å forberede valg av nye tillitsvalgte, skal det under generalforsamling nedsettes/velges en valgkomité.
- (2) Komiteen skal bestå av 5-fem- medlemmer.
- (3) Valgkomiteen kan ha med maksimum 1-Et- medlem fra det sittende styre. Dette medlemmet skal selv ikke være på valg.
- (4) Valgkomiteen skal ha inntil 3-tre- varamedlemmer. Valgkomiteens innstilling SKAL LEGGES VED INNKALLINGEN til generalforsamlingen.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12-2 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.

12-3 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.
- (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).

12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell 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

12-5 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.

12-6 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.

12-7 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.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13-1 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.

13-2 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.

13-3 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.

14. VEDTEKSTENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14-2 Forholdet til borettslovene

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

Parkeringsbestemmelser Fjellvang Borettslag

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

- (1) Fjellvang borettslag har i dag 393 parkeringsplasser og 33 garasjeplasser (eget garasjelag) til fordeling blant sine 528 leiligheter.

Borettslaget har i tillegg et begrenset antall gjesteparkeringsplasser.

2. Generell regulering av parkering

- (1) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

- (2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier kun

parkere 1 bil tilknyttet boenheten på parkeringsplass eller i garasje.

- (3) De andelseiere som har flere biler tilknyttet boenheten kan benytte parkeringsplasser i Dumpa eller foran det Røde huset ved Fjellsenteret.

Parkering skjer mot betaling. Betalingsautomat må benyttes.

Det er rabatterte priser for beboere (spesiell beboerpris).

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

- (1) Parkering må kun skje på tildelt parkeringsplass. Det er **ikke lov å bytte plass** uten at dette er avtalt med styret.

Gyldig parkeringskort skal ligge synlig i kjøretøyets frontrute.

Parkeringskilt skal alltid være synlig. Husk å måke dette fram på vinteren.

- (2) Parkering skal kun skje på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

- (3) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

- (4) Korte stopp foran innganger (max. 20 min) for av- og pålessing er lov. Dette skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy.

- (5) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert tung motorsykel, personbil eller varebil.

Bilens lengde må ikke overstige 5,20 meter -femkommatyve- meter.

- (6) Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy (slike kan parkeres i Dumpa, se punkt 2 (3). Uregistrerte kjøretøy kan ikke parkeres i Dumpa. Se egne regler på parkeringsplassen.
- (7) Det er ikke lov å benytte motorvarmere til el-bil eller plug-in hybrid. Kun som motorvarmer.

4. Tildeling av midlertidig disposisjonsrett til en parkeringsplass

- (1) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.
- (2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg til styret/kontoret.

Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass.

- (4) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading.
- (5) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut. Dog kan andelseier overlate bruken av en tildelt plass til et husstandsmedlem (med fast adresse i borettslaget). Slik må anmerkes i søknaden.
- (6) Garasjeplasser administreres av garasjelagets leder.

5. Engangsavgift, depositum, parkeringsskilt m.v.

- (1) En andelseier som blir tildelt en parkeringsplass må betale et depositum og en engangsavgift til borettslaget før plassen kan tas i bruk.

Engangsavgiften skal dekke kostnader til utstedelse av parkeringsskilt og parkeringskort.

Det utstedes en kvittering for innbetalt depositum.

- (2) En andelseier/beboer som blir tildelt en parkeringsplass må merke plassen sin med et parkeringsskilt. Parkeringsskilt må hentes på borettslagets kontor. Parkeringsskiltet skal ha leilighetsnummer og til enhver tid være synlig. Er ikke skiltet synlig kan det gis parkeringsbot.

Den som er gitt disposisjonsrett til en parkeringsplass er overfor borettslaget ansvarlig for skade eller tap av parkeringsskiltet.

6. Parkeringskort

- (1) Alle andelseiere som har fått tildelt en parkeringsplass har fått tildelt et beboerkort.

Beboerkortet har samme nummer som nummeret på parkeringsplassen (skiltet).

Videre kan andelseier bestille opptil to gjestekort. Dette har også samme nummer som parkeringsplass (og beboerkort). Gjestekort skal kun benyttes av andelseiers gjester.

- (2) Ved tap av parkeringskort kan andelseier bestille ny(e). Andelseier må da betale kostnadene ved utstedelse av nye kort.

7. Endring av parkeringsareal – motorvarmere og el-bil lading

- (1) Andelseier eller bruker har ikke rett til å ombygge, påbygge, forandre eller på annen måte endre garasje eller parkeringsplass.

Forbudet omfatter også oppsett av innretninger så som motorvarmere og el-bil ladere.

- (2) Fjellvang Borettslag har i dag el- bil lading på en del av sine plasser. **El-bil lader må bestilles via styret/kontoret.** Ta kontakt med borettslaget for bestillingsskjema og tildeling/bytte av plass. Tildeling av plass skjer etter ansiennitet som beskrevet over.

- (3) Fjellvang Borettslag har motorvarmerkontakter på en del av sine parkeringsplasser.

Disse kan benyttes på følgende tilleggsvilkår:

KUN FOR MOTORVARMER – IKKE KUPEVARMER.

- Det er strømbegrensning på 600W.

- Strømmen styres med termostat som slår inn ved 2 kuldegrader, og står på så lenge det er kaldere enn det.
- Det må påses at kontakt og støpsel til enhver tid er rengjort, ikke våt og full av snø.
- Det er ingen ansiennitet for motorvarmernøkkel, disponerer en parkerings- plass, med motorvarmerboks, fås nøkkel til denne på Borettslagets kontor mot betaling av avgift.
- Ved tilbakelevering/opphør av parkeringsplass, salg av andel, skal motor- varmer nøkkel leveres tilbake til Borettslagets kontor og **ikke** leveres videre til den nye andelseier.
- Motorvarmertilkobling betales ved årlig avgift fastsatt av styret. Faktura/regning sendes ut i november hvert år til innehavere av Motorvarmere. Fakturaen/regningen må betales innen frist satt på regningen.
- Ved forsinket betaling svarer bruker for morarenter og nødvendige omkostninger til inndrivelse.

8. Reparasjoner m.v.

- (1) Parkeringsarealet kan ikke benyttes til reparasjoner eller vedlikehold bortsett fra dekkskifte.

9. Vedlikehold/ arbeidsplikt

- (1) Andelseier (innehaver av disposisjonsretten) har selv ansvar for å holde parkeringsplass i alminnelig velstelt stand. **Ansvaret omfatter snømåking, strøing og kosting.**
P-skiltet med leilighetsnummer skal til enhver tid være synlig. Er skiltet tildekket, anses plassen som en gjesteparkering og du kan tildeles parkeringsbot.
- (2) Andelseier plikter å gi Borettslaget eller den de bemyndiger, adgang til parkerings- plassen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold og felles snøbrøyting av parkeringsplassene.
- (3) Når fellesrydding skal gjennomføres med maskin, blir dette varslet med informasjon om når bilen må være flyttet.
Blir ikke bilen flyttet i forbindelse med fellesrydding eller annet vedlikehold, vil borettslaget fjerne denne for eiers regning og risiko.

10. Andre vilkår

- (1) Parkeringsplassene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseier/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy. **Kjøretøy må til enhver tid kunne flyttes ved behov som nevnt i pkt 9.**

- (2) Overdragelse utleie eller utlån av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt.
- (3) Andelseier beholder disposisjonsretten til parkeringsplass i kortvarige perioder hvor bruker ikke kan eller ønsker å benytte sin bolig i borettslaget (så som sykehusopphold, langtidsferie og lignende).
- (4) Det er forbudt å parkere et uregistrert/avskiltet kjøretøy på en tildelt P-plass.

En bruker som har et særlig behov for å parkere slikt kjøretøy på tildelt plass for en begrenset periode kan søke styret/den styret har delegert myndighet til om dispensasjon fra forbudet. Dispensasjonen gis ikke utover 20 dager.
- (5) Andelseiers bruk av parkeringsplass må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne/brukere eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
- (6) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser og garasjer.

11. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplass

- (1) Disposisjonsretten faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av fellesarealet hvor parkeringsplassen er plassert.
- (2) Disposisjonsrett til parkeringsplass faller bort (uten oppsigelse) når
 - a) andel skifter eier (andelen er solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver/eier)
 - b) når andelseier leier ut boligen, jfr lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.
 - c) når andelseier har overlatt bruken til et husstandsmedlem og denne flytter ut
 - d) når andelseier (eller dennes husstandsmedlem) ikke lenger innehar bruksrett til registrert motorsykkle, personbil eller varebil
 - e) når andelseier ikke lenger benytter parkeringsplass til plassering av registret motorsykkle, personbil eller varebil leier selv har bruksrett til (se 10 (4))
 - f) I alle tilfellene over skal parkeringsskilt og beboerkort innleveres til styret/kontoret.

12. Midlertidig bortfall av disposisjonsrett

- (1) Disposisjonsretten faller bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen, for øvrig her under garasjeanlegge og dette medfører at plassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

Andelseier vil i slike tilfeller få tilbake disposisjonsretten når borettslagets bruk av denne har opphørt.

13. Tilbakelevering

- (1) Når disposisjonsretten er avsluttet skal bruker tilbakelevere plassen i ryddet og rengjort stand.

Parkeringskilt og parkeringskort skal straks leveres tilbake til borettslagets kontor.

- (2) Innbetalt depositumet betales først tilbake når kvittering, P-skiltet og P-kortene er levert tilbake til Borettslaget.

- (3) Dersom skiltet og P-kortene ikke leveres tilbake, vil Borettslaget fjerne skiltet ved fraflyttingsdato og plassen tildeles en annen beboer etter ansinetslisten.

Depositum som er innbetalt, tilfaller i slike tilfeller Fjellvang Borettslag.

14. Mislighold

- (1) Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget frata andelseieren disposisjonsretten til parkeringsplassen og tildele denne til ny bruker.

15. Borttauing av fremmed kjøretøy på tildelt parkeringsplass

- (1) Borttauing av fremmed kjøretøy fra egen parkeringsplass, besørger av den som disponerer plassen ("plasseier").

"Plasseier" er derfor pliktig til å sørge for at parkeringsskiltet (skilt med leilighetsnummer)

er synlig.

Utgiftene for borttauingen vil være eier av feilparkert kjøretøys ansvar. For øvrig er dette et forhold mellom "plasseier" og eier av det feilparkerte kjøretøyet.

- (2) Borttauing skal ikke foretas før den som eier/ disponerer vedkommende kjøretøy er forsøkt varslet om at borttauing vil bli foretatt for vedkommendes regning dersom bilen ikke flyttes umiddelbart.

Telefonsamtaler bør bekreftes på SMS.

- (3) Parkerte kjøretøy som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer vil bli tauet bort uten varsel og for bileiers regning og risiko. Dette gjelder også selv om bileier har disposisjonsretten til en parkeringsplass

16. Gjesteparkering

- (1) Borettslagets gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester, håndverkere eller andre besøkende til lagets beboere eller borettslaget selv.

- (2) En andelseier må ikke benytte gjesteparkeringsplass til husstandens bil nr. 2.

Det samme gjelder biler som disponeres av andelseier eller dennes husstandsmedlemmer (beboer).

- (3) En andelseier kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser ved besøk fra andelseiere eller beboere fra Fjellheim, Fjellhagen eller Fjelldalen borettslag.

Slike gjester må benytte parkering i eget borettslag. Dog kan gjester med nedsatt funksjonsevne og HC kort i frontrute benytte slike plasser.

- (4) Andelseier plikter å sørge for at besøkende som benytter borettslagets gjesteparkeringsplass, har gjesteparkeringskort plassert synlig i kjøretøyets frontrute.

- (5) Gjestekort for de beboere som ikke har egen parkeringsplass, kan bestille opptil 2 gjestekort.
Se pkt. 6.

- (6) Annen parkering må foretas mot betaling på parkeringsplasser i Dumpa eller foran det Røde huset ved Fjellsenteret, se betalingsautomat.

17. Borttauing og/eller parkeringsgebyr

- (1) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler
 - a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser punkt 2 til 4 eller i borettslagets husordensregler
 - b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider

- (2) Borttauing av biler som er feilplassert på plass som borettslaget har tildelt en bestemt bruker eller som hindrer utrykningskjøretøy er regulert i punkt 16.
- (3) Fjellvang Borettslag har undertegnet avtal med P-service som tar kontroller av parkerte kjøretøyer.

Selskapet kan ilegge parkeringsgebyr til kjøretøy som er ulovlig parkerte i henhold til parkeringsbestemmelser eller borettslagets husordensregler etter nærmere avtale mellom borettslaget og selskapet.

Parkeringsgebyr vil bli ilagt i slike tilfeller hvor bilen ikke straks taues bort etter punkt 5-1.

18. Forholdet til vedtekter og ordensregler

- (1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets husordensregler

FYRSENTRALEN

Fjellvang Borettslag har egen servicesentral i Laurits Grønlands vei 36, som utfører blant annet disse vaktmestertjenester som er beskrevet i kjøpsdokumenter.

Rørleggertjeneste

Formidler vedlikehold/repasjon av radiatorer og befaring/godkjenning av all ny VVS installasjon. Autorisert rørleggerfirma skal alltid brukes.

Elektrikertjeneste

Formidler vedlikehold/repasjon av opprinnelige installasjoner og befaring/godkjenning av all ny installasjon. Autorisert elektrikerfirma skal alltid brukes.

Avfallshåndtering

Fjerning av større ting hentes mot at beboer selv tar kontakt med Fyrsentralen før han/hun setter tingen (som f.eks. skap, kjøleskap, komfyr, frysenskap, store møbler) på anvist plass i eller utenfor blokk/oppgang.

Fyrsentralen foretar fuktighetsmålinger i leiligheten om ønskelig eller etter pålegg fra Borettslaget (gulv, vegger, tak).

Fyrsentralen kan bestille fagfolk til nyinstallasjoner. Elektrisitet, gulvbelegg, lås og nøkler, i samarbeid med andelseier, for andelseiers regning.

Tar i mot bestilling av navneskilt til postkasse og inngangsdør til leiligheten. Beboere som ikke har disse, må møte opp personlig på Fyrsentralen.

Plenklipping/kantklipping, måker gangveier, veier til parkeringsplasser, strør og fjerner sand.

Kontakt Fyrsentralen ved feil på heisen, vaskeriet, vannlekkasje, radiatorer, vinduer og dører.

Telefon: 31 09 94 40, kl. 0700-1500, alle dager unntatt helgen.

Vakt telefon: 90 96 04 70, kl. 1500-0700 (gjelder bare ved krise alle dager).

BRANNVARSLINGSSYSTEM/ANLEGG I FJELLVANG BORETTSLAG

FØLERE I TAKET

Det er sensorer i kjøkkenet som er for VARME. Ventilene øverst på veggen må ha frisk luft inn for at den gamle luften skal komme ut. Når du lager varm mat, sørg for at kjøkkenvindu og/eller balkongdør står litt åpen. Det er viktig at dere har en ventilator med et enkelt og godt kullfilter.

Følere i gang og stue reagerer på røyk og steke-os fra kjøkkenet når du lager mat. Hold døra til kjøkkenet lukket ved matlaging. Hvis du ikke har dører, påse at du har god lufting.

Varme og damp fra badet; Frisk luft inn og utlufting er viktig her.



Følere/detektorer i taket i leiligheter skal ikke fjernes.

ALARMEN GÅR!!

Falsk alarm. Det brenner ikke, men det kan være mye steke-os eller røyk/damp.

1. Start lufting ved f.eks. å åpne vinduer/dører.
2. Lukk døren til leiligheten når du går ut i gangen for å avstille alarmer.
3. Innen 3 minutter; Trykk på knappen i midten og hold den inne i 5 sekunder til det røde indikatorlyset på venstre pil blir tent.



4. Du har nå fått 5 minutter til å lufte ut og fjerne årsaken til at brannalarmen ble utløst.
5. Dersom årsaken til at alarmen ble utløst har blitt fjernet innen angitt tid, resettes alarmen automatisk. Dersom det fremdeles er røyk vil alarmen gå i hele bygget og brannvesen evt. bli tilkalt.

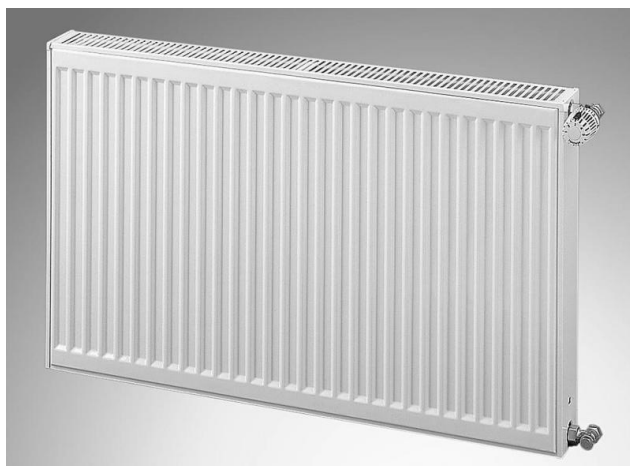
Denne benyttes kun ved åpen ild.



NÅR DET BRENNER/ÅPEN ILD

Lukk vinduer og dører – forlat leiligheten. Alarmen går automatisk til Brannvesenet.

OBS! OBS! OBS!



VIKTIG PÅMINNELSE

Radiatorbruk / Åpne vinduer / Kuldegrader ute

Når det er kaldt ute og vinduet er åpent, skal radiator stå **PÅ**.

Hvis radiator fryser og det blir vannlekkasje og skader, vil det bli ansett som uaktsomhet og du må betale en egenandel på kr. 25.000, - til forsikringsselskapet (regress).

Radiator ved oppussing av leilighet skal ikke fjernes.

SORTERING AV SØPPEL



ALLE beboere i borettslaget må være klar over at søppelsortering er en viktig del av miljøtiltak i samfunnet. Derfor har vi i borettslaget forskjellige søppelbeholdere i søppelrommet. Alle skal sortere og kaste søppel i riktig beholder. De firmaene som henter søppelet, har begynt å tenke på å bøtelegge de borettslag som ikke overholder plikten til å sortere. Konsekvensen blir da dyrere renovasjon, eventuelle økte felleskostnader, noe ingen av oss er tjent med.

MATAVFALL skal bare i beholderen med brunt lokk i søppelrommet.
Det ligger egne ruller til poser for matavfall i søppelrommet.

RESTAVFALL skal bare i de store grønne beholderne merket med restavfall.

PLASTAVFALL skal bare i de grønne beholderne merket med plastavfall.

GLASS, METALL & HERMETIKKBOKSER skal i beholderne plassert på borettslagets område.
Aluminiumsfolie går også som metall.

PAPIRAVFALL (f.eks. aviser, papp, papir, melkekartonger, egg kartonger) skal bare i store containere utenfor oppgangen/blokken som er bare for dette formålet. Husk å slå sammen/brette pappeskene.

TEKSTIL OG KLÆR skal bare i containere merket med FRETEX eller KIRKENS BYMISJON.
MÅ ikke kastes i restavfallet!

TING SOM ØNSKES HENTET AV FYRSENTRALEN

Ta kontakt med oppgangsansvarlig i din oppgang for avtale om hvor dette kan settes, avtale på forhånd med Fyrsentralen for henting.

Fyrsentralen, tlf. 31099440, man-fre mellom kl. 0700-1500. Stengt på helligdager.

VAKTMESTER RENHOLD

Vaktmestertjenesten utføres av beboerne selv, på omgang mellom alle beboerne i oppgangen, en uke av gangen.

Vaktmestertjenesten begynner mandag morgen og avsluttes søndag kveld.

Hvis beboer ikke kan eller vil gjøre dette, er det beboers ansvar å finne noen eller betale noen til å utføre arbeidet.



VIKTIG!

Vær klar over at rene vaktmestertjenester nevnt i kjøpsdokumenter og i vedtektene, er tjenester Fyrsentralen utfører for oss i Borettslaget. Det er alt fra plenklipp, snørydding, dør, ringeklokka, postkasseskilt mm.

ARBEIDSOPPGAVER TIL VAKTMESTERTJENESTE RENHOLDER I OPPGANG

Leilighetsnummer bør settes opp på infotavla i gangen når en blir vaktmester renholdsansvarlig.

Oppgavene til vaktmester renhold er å koste, spyle og plukke papir rundt oppgangens del av blokka. Dette gjøres minst to ganger pr. uke. Holde inngangspartiet foran blokka rent og ryddig til enhver tid. Vinterstid skal trappen, handicap-rampe og inngangspartiet holdes fritt for is og snø.

Vaske kjellergang en gang pr. uke fra bomberommet til vaskeriet og fellesarealer i kjeller og underetasje.

Det skal tømmes søppel ved postkassene, trappegangen og på trappen ute.

Søppelrommet holdes rent og ryddig.

Vasking av inngangspartiet, kjellertrapp og heis (heisriller må støvsuges), samt vinduspuss av glass i dørene i inn og mellomgangspartiet to ganger pr. uke. Heisdørene skal vaskes på begge sider. Flekkene på vegger vaskes bort.

Søndag kveld overtar neste leilighet rengjøringstjenesten.

Ønsker du renholds-vikar, betal det beløpet som gjelder i din oppgang i god tid før overtakelsen av din jobb.

Skifte/bytte lyspærene i heisen og alle ganger. Kan avtales med Fyrsentralen eller oppgangsansvarlig.

INSTRUKS TIL BEBOERNES BRUK AV VASKERIET

1. Respektør andres vasketid, ikke ta deg til rette i den tiden andre har satt satt seg opp.
2. Vask av tøy som ikke tilhører beboere i denne oppgangen, er strengt forbudt.
3. Personer som ikke bor i denne oppgangen har ikke tilgang til vaskeriet med mindre de vasker for en annen beboer i oppgangen.
4. Alle skal vaske maskiner og gulv etter seg. Glem heller ikke benkene. Husk ta ut lo fra tørketrommelen.
5. Alle brukere av vaskeriet har ansvar for å være ferdig med vask og tørk innenfor den tilmålte tiden.
6. I henhold til husordensreglene:
Aldersgrensen for bruk av vaskeriet er 16 år.
Tas barn med i vaskeriet er det foreldrene som er ansvarlige. La ikke på noen måte barna bruke maskinene i vaskeriet.
7. I den grad det tillates vask av mopper, skal det brukes vaskepose/nettingpose på disse. Vaskepose/nett kan kjøpes på f.eks. NorEngros i Tollbugata.
8. Vask av gulvtepper med gummiert bakside er strengt forbudt. Disse skader maskin og trommel når gummieringen skaller av. Blir maskinen skadet kan du bli stilt økonomisk ansvarlig.
9. Vaskeriet er stengt søndager og helligdager. Åpningstider er opplyst i vaskeriene.

OPPGANGSANSVARLIGES ARBEIDSOPPGAVER

1. Motta nye beboere og ønske de velkommen samt gjennomgang av «Beboermappen» (skal følge leiligheten).
Informere om generelle regler i blokka.
Vise hvor vaskeriet er, hvordan vaskemaskin og tørketrommel fungerer og hvordan de bruker vasketavlen.
Vise kjølebod, leilighetens bod og sykkelbod.
Orienterer om kildesortering og hvor de forskjellige beholdere/containere står.
Vise avstiller knapp til Brannvesenet.
2. Informere om at de får skilt til ringeklokke, postkasse og egen inngangsdør på Fyrsentralen. De må møte personlig på Fyrsentralen i Lauritz Grønlands vei 36 mellom kl. 0730-1500.
3. Jevnlig sjekke ganger, sikringsrom, trappegang og andre fellesanlegg minimum en gang pr. uke.
4. Ta kontakt med beboer for å påtale uregelmessigheter, f.eks. at de oppbevarer ting i sikringsrom, gang og trapp, sko og søppel utenfor dør etc.
Ved banking og støy utenfor oppsatte tider, samt husbråk og høy musikk;
Ta med vaskeriansvarlig å gå på besøk. Ta med 2 stk. skjemaer «*Klage/tilsnakk for brudd på husordensregler*» (lurt å fylle dem ut på forhånd). Både oppgangsansvarlig og vaskeriansvarlig skriver under. Husk å sett på dato.
Fortsetter beboere å bryte husordensreglene, besøk dem igjen. Samme framgangsmåte som første gang. Blir det ikke bedring, levèr de to klageskjemaene til styret som tar saken videre.
5. Oppgangsansvarlig må melde fra til Fyrsentralen, tlf. 31 09 94 40, om uregelmessigheter, f.eks. manglende lys i ganger, heisstopp, ødelagte maskiner, feil i kjølerommet, dører osv.
Melde fra om dørpumper som ikke virker.
Ved nødstilfeller, ring vakttelefon 90960470 mellom kl. 1500 – 0700.
6. Arrangere oppgangsmøte og dugnad minimum en gang pr. år.
7. Være mellomledd mellom styret og beboerne.

VASKERIANSVARLIGES ARBEIDSOPPGAVER

1. Skal påse at maskiner i vaskeriet er vedlikeholdt og i god stand.
Ta kontakt med Fyrsentralen tlf. nr. 31099440 ved behov for reparasjoner.
2. Påse at søppel er tømt og at vaskeriet er i orden hver dag.
3. Henge opp rene kluter og mopper til vask av vaskeriet hver dag.
Dette kan ved behov bestilles hos Fyrsentralen.
4. Skal påse at det alltid er såpe tilgjengelig til vask av vaskeriet.
(Såpe fåes på Fyrsentralen).
5. Skal påse at beboere holder seg til vedtatte instruksjer.
6. Ved klager skal det taes opp med beboer det klages på. Vaskeriansvarlig kan ta med Oppgangsansvarlig til denne samtalen. Husk å ta med 2 klageskjema som bør fylles ut på forhånd. Underskrives av vaskeriansvarlig og oppgangsansvarlig.
7. Telefonnummer til Vaskeriansvarlig og Fyrsentralen må settes opp i vaskeriet slik at beboerne får tak i hjelp ved maskinhavari.
8. Vaskeriansvarlig må møte på husmøter og de møter styret kaller tillitsvalgte inn til.
9. Skal vaske brukte mopper og kluter som brukes i vaskeriet. (Må vaskes på 95 grader, bruk vaskenett til moppene). Mopper, kluter og såpepulver får dere på Fyrsentralen (må forhåndsbestilles).