

Ulsmåg Borettslag



ULSMÅG BORETTSLAG

Velkommen til Ulsmåg Borettslag – et trygt, grønt og trivelig sted å bo 🌿

Dette infoheftet er laget for å gi deg som beboer nyttig informasjon om hverdagen i borettslaget, hvilke regler som gjelder, og hvem du kan kontakte ved behov.

Ulsmåg Borettslag er et etablert og godt vedlikeholdt borettslag med et aktivt styre og engasjerte beboere. Her legger vi vekt på trivsel, trygghet og godt naboskap. Fellesområdene våre er ment å være til glede for alle, og vi oppfordrer til hensynsfull bruk og respekt for hverandre.

I dette heftet finner du blant annet informasjon om:

Parkering og trafikk på området

Avfall og renovasjon

Bruk av fellesarealer

Vedlikeholdsansvar

Rutiner for søknader og tillatelser

Kontaktinformasjon til styre og vaktmester

Målet er at informasjonen skal være lett å finne og enkel å forstå – enten du er nyinnflyttet eller har bodd her lenge.

Har du spørsmål, innspill eller forslag til forbedringer, er du alltid velkommen til å ta kontakt med styret. Sammen skaper vi et godt bomiljø for alle som bor her.

Vi håper du vil trives på Elveneset – og ønsker deg velkommen hjem!

Vennlig hilsen

Styret i Ulsmåg Borettslag

Innhold

- Brannsikkerhet
- Elsparkesykkel / elsykkel
- Parkering
- Lading av motorkjøretøy
- Selskapslokale
- Grillhus
- Avfall
- Nøkler og postkasser.
- Fellesområdene
- Utleie av boligen
- Utleie av garasje plass
- Husdyrhold
- TV og Internett
- Oppussing og renovering
- Montering av varmepumpe
- Ordensregler
- Vedtekter

Brannsikkerhet

Brannsikkerhet i en borettslagsleilighet krever delt ansvar: Styret sørger for felles brannvarsling, rømningsveier og slukkeutstyr i fellesarealer, mens beboer er selv ansvarlig for røykvarslere og slukkeutstyr inne i egen leilighet. Frie rømningsveier, røykvarslere og jevnlig sjekk av utstyr er avgjørende for å hindre spredning.

Dette må beboer sørge for:

- **Røykvarslere:** Minimum én godkjent røykvarslere, som kan høres tydelig på soverom.
- **Slukkeutstyr:** Husbrannslange eller brannslukningsapparat (pulver/vann) skal være lett tilgjengelig.
- **Batteribytte:** Test røykvarslere jevnlig. Bytt batteri én gang i året.
- **Rømningsveier:** Trappeoppganger og ganger må **aldri** blokkeres av barnevogner, sko, søppelsekker eller lignende.

Dette sørger styret for (Internkontroll):

- **Felles brannvarsling:** Sørge for at fellesarealer har fungerende varslere/slukkeutstyr.
- **Brannskille:** Påse at leiligheter er skilt med brannsikre vegger og dører (ikke la dører i fellesområder stå åpne f.eks. ut fra inngangsparti til trappehus).
- **Informasjon:** Gi beboerne informasjon, for eksempel branninstruks.
- **Sjekkliste:** Gjennomføre egenkontroll av bygningsmassen to ganger i året.

Ved en brann:

- **Varsle:** Ring 110.
- **Redde:** Evakuer, hjelp andre hvis mulig.
- **Slokke:** Prøv å slokke hvis det er forsvarlig.
- **Evakuere:** Følg branninstruksen. I blokker kan det ofte være tryggere å bli i leiligheten hvis brannen er i en annen etasje, med mindre røyken trenger inn.

Sørg for å være kjent med rømningsveiene i ditt borettslag.



Ulsmåg Borettslag

Brannfelle?

En elsparkesykkel har et kraftig batteri som kan ta fyr, selv når det ikke står på lading. Følg rådene under for tryggere oppbevaring:

1. Oppbevar helst utenfor boligen

Finn et tørt sted uten frost, for eksempel i garasje, bod eller sykkelrom.

2. Ikke sperr veien ut

Sørg for at den ikke blokkerer dører, ganger eller andre rømningsveier hvis den tar fyr.

3. Ha røykvarsler i rommet

Står den innendørs? Da må det være en fungerende røykvarsler der. Tidlig varsling kan redde liv.

Les mer på:



Foto: Olfert Nilsen/NTNU/Trondheimregionen



Brannvernforeningen



BRANNVESENET

Elsparkesykkel og elsykkel

For å ivareta brannsikkerheten ved lading av elsykler og elsparkesykler i borettslag, bør lading primært skje utendørs eller i garasjer. Litium ion batterier kan ved feil/skade gi eksplosive branner med svært giftig røyk, og skal aldri lades i rømningsveier (ganger/trapper). Følg alltid [ladevettreglene](#): lad kun når du er våken, bruk original lader, og lad på ubrennbart underlag.

Viktige brannsikkerhetsregler:

- **Ladeplass:** Ikke lad i korridorer, trapperom eller fellesarealer da dette er rømningsveier.
- **Optimal lading:** Lad i rom med røykvarsler og brannslukkeutstyr, gjerne i en ventilert garasje eller ekstern bod.
- **Når du lader:** Vær våken og til stede. Lad ikke om natten eller når du ikke er hjemme.
- **Batterivedlikehold:** Sjekk lader og batteri for skader. Bruk kun original lader og unngå skjøteledning.
- **Ved brann:** Hvis batteriet begynner å brenne, utvikler det seg ekstremt raskt. Ring 110 umiddelbart.

NB!!!

Leide elsparkesykler fra f.eks. Ryde og andre skal ikke parkeres ved borettslagets vegger, men parkeres bort fra bygningene og aller helst på fortau utenfor borettslaget.

Parkering

Ulsmåg Borettslag har **ingen gjesteparkering**, og andelseiere og besøkende har ikke tillatelse til å parkere inne på området utover 30 minutter.

HC-parkering:

Besøkende med synlig HC-kort kan parkere på tilrettelagte HC-plasser ved **B–D-blokkene og E-blokken**. HC-ladeplass finnes utenfor E-blokken. Denne skal kun benyttes mens bilen lader, slik at andre HC-brukere også får tilgang.

Laderen er merket i Elaway-appen som **ZPR277727 – Blokk 62 HC-ladeplass**.

Borettslaget består av **267 leiligheter**, og av hensyn til trafikksikkerhet og fremkommelighet er gjesteparkering ikke tillatt. Tilrettelagte plasser er forbeholdt **HC-parkering, hjemmesykepleie og håndverkere på oppdrag**.

Fast parkering for beboere på området krever synlig HC-kort i bilen. HC-kort søkes via Bergen kommune.

Korttidsparkering (f.eks. ved inn-/utflytting eller arbeid) må søkes via skjema på nettsiden til borettslaget.

– Behandlingstid: inntil 3 dager

– Maks tillatelse: 14 dager

– Skiltnummer og ønsket periode må oppgis

Vaktmester eller styrets e-post skal **ikke** kontaktes om parkering.

Håndverkere

- Biler med firmalogo kan parkere **kl. 07:00–17:00**
- Utover dette, eller for biler uten logo, må det søkes via skjema
- Det er andelseiers ansvar å søke.

Området kontrolleres av **Vestpark Unum**. Eventuelle bøter må påklages direkte til dem. Borettslaget ber ikke om sletting av bøter med mindre det er gjort en feil.

Veien ned til garasjen er **kommunal**, og borettslaget kan ikke håndheve parkering der. Vi ber likevel beboere vise hensyn og unngå parkering av sikkerhetshensyn, særlig vinterstid.

Vi oppfordrer alle beboere til å bruke sin **egen garasje plass**.

Lading av motorkjøretøy

Borettslaget har avtale med Elaway om administrering av ladeanlegget i borettslaget. For mer informasjon om priser for installasjon og bruk av lader eller app besøk [Elaway.io](https://elaway.io). Det tilbys både kjøp og leie av ladeboks. Du finner direktelenke på borettslagets nettside.

Selskapslokale

Ulsmåg Borettslags selskapslokale finner du i kjelleren i nummer 52. Lokalene består av 2 rom og har plass til ca 50 personer. Det er kjøkken med tilbehør, projektor med stort bilde, lydanlegg etc.

Lokalet leies kun ut til beboere i Ulsmåg Borettslag. Hvis beboere ønsker å arrangere sosiale hendelser for andre andelseiere som f.eks julemarked, bingo, loppemarked, eldre kafé eller annet så ta kontakt med styret. Lokalet lånes ut gratis til slike arrangement.

NB! På grunn av uheldige hendelser og klager fra andelseiere leier vi nå KUN ut til arrangementer som avsluttes senest kl 23:00

Booking av lokalet og betaling for leie gjøres på borettslagets nettside.

Vi tar et depositum i tillegg til leie. Depositumet tilbakebetales etter endt leie når regler er fulgt og lokalet rengjort.

For arrangementer til barn, barnebursdager etc tilbys 50% rabatt på leie. Barsedåp og konfirmasjon omfattes ikke av rabatten.

Grillhus

Området er til bruk for beboere i Ulsmåg Borettslag. Bruk din inngangsnøkkel til å låse opp. Er du sistemann som forlater området så vær vennlig å låse etter deg.

For å tenne grillen benyttes elektrisk grillstarter. Tennvæske er ikke lov å benytte. Har du brukt grillen så kom gjerne tilbake og rengjør den når den har fått kjølt seg ned.

Bruker er selv ansvarlig for å rydde og rengjøre etter seg. Forlat området slik du vil finne det.

Borettslagets ordensreglement gjelder også her.

-Det skal være generell ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

-Bruk av radio, TV, musikkanlegg, musisering og høy tale må tilpasses slik at det ikke sjenerer øvrige beboere.

-Området skal være røykfritt

Ingen reservasjon/booking

Det er dessverre ikke anledning til å booke/reservere området til selskap og lignende. Det skal til enhver tid være tilgjengelig for andre beboere som ønsker å bruke plassen. Området har sitteplass til ca 50 personer inne pluss 3 benker utenfor

Se gjerne borettslagets nettside for mer info og lenker til tips og videoer.

Avfall

Borettslaget har nedkast for avfall utenfor A-, C- D- og E-blokken

Brikker til bruk på nedkastene skal følge leiligheten. Er et nedkast fullt eller ikke vil åpne oppfordres du til å gå til neste. Ikke prøv å presse ned store pappesker etc i papir nedkast.

Matavfall

Matavfallet sorteres i papirposer, som brukes sammen med BIRs kjøkkenkurv med luftehull. Da fordampes mye av fuktigheten fra matavfallet, og lite fukt gir lite lukt. Bruk derfor ikke plastpose rundt papirposen. Når du trenger flere poser, kan du hente dem gratis i de fleste matbutikker og i miljøparker.

Vi har igloer for matavfall ved nedkastene utenfor A-, C-, D,- og E-blokken

HUSK DETTE:

Hold det tørt. Pakk fuktige matrester inn i litt tørkepapir. Legg avispapir i bunnen av spannet for å absorbere fukt. Bytt papirpose ofte. Skift ut papirposen hver tredje dag, selv om det ikke er mye i den. Flekker på posen er vanlig, men blir den bløt, ta en ekstra papirpose utenpå før du legger den i matavfallsspannet. Hold spannet rent. Vask spannet innimellom med såpevann og en kost. Det forhindrer lukt og fluer.

JA TAKK:

- Skrell og skrotter fra frukt og grønt
- Brød og bakervarer
- Mel og andre tørrvarer
- Rekeskall, fiskebein og -skinn
- Småbein fra kylling/kjøtt
- Egg- og nøtteskall

- Kaffefilter og -grut
- Stivnet matfett
- Tørkepapir

NEI TAKK:

- Jord, planter og hageavfall
- Bleier og bind
- Kattesand og dyreekskrementer
- Store kjøttbein
- Aske

Vær oppmerksom på at all parkering foran nedkastpunktene ikke er tillatt og vil bli gebyrbelagt umiddelbart ved kontroll.

Nøkler og postkasser.

Borettslaget har elektroniske nøkler. Disse er kinetiske og lades når de føres inn i nøkkelhull. Gjør dette med moderat fart, er du for rask er det ikke sikkert låsen registrerer nøkkelen. Ønskes flere nøkler eller du har mistet en nøkkel og vil deaktivere den så ta kontakt med styret.

Postkasser er elektroniske og åpnes med å legge nøkkel mot panelet ved siden av kassestativet. Du vil da høre et klikk og din kasse blir opplåst. Noen ganger har vi opplevd at de ikke åpner, da kan man vente noen timer og prøve igjen. Fungerer det ikke da så ta kontakt med styret så videreformidler vi til leverandør. Navneskilt er også digitale og ønskes endringer i navnevisningen så ta kontakt med styret. Klistremerker og teip er ikke ønsket på kassene da de er vanskelig å få bort.

Fellesområdene

Vi har store utendørs fellesområder rundt bygningene våre. Parkbenker er plassert ut slik at man kan samles og slappe av. En stor lekeplass er plassert foran C-blokken (Inngang 50,52 og 54) Det er ett stort grillhus med pizza/bakeovn på høyden bak B-blokken. Det er også utplassert griller beboerne kan benytte andre steder i laget. Vær snill å hjelpe oss å holde fellesområdene rene og innbydende. Hold hunden i bånd og plukk alltid opp etterlatenskaper.

Har du forslag til forbedringer eller nye ideer, ikke nøl med å ta kontakt med styret.

Utleie av boligen

Ønsker du å leie ut borettslagsboligen din, er dette regulert av borettslagsloven. Den som eier en bolig i et borettslag, skal i utgangspunktet også bo i boligen. Men langtidsutleie av boligen kan godkjennes på visse vilkår.

Regler for langtidsutleie

Langtidsutleie eller bruksoverlatelse av hele boligen krever alltid godkjenning fra styret. Skal kun deler av boligen leies ut, eksempelvis ett rom, er det mulig uten å søke styret om godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Det er imidlertid et krav at eier av andelen fortsatt bor i boligen.

Dersom en andelseier vil leie ut hele boligen sin må andelseier, eller noen av andelseiers nærstående som nevnt i borettslagsloven § 5-6 (1) nr.3, ha bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. I tillegg må styret ha gitt sin godkjenning. Er disse vilkårene oppfylt kan boligen leies ut for en periode for opptil tre år. Ved utleie ut over tre år må botid på minst ett år på nytt være oppfylt forut for ny utleieperiode.

Utleie over perioder mer enn 3 år

Loven åpner for at utleie kan gjennomføres for lengre perioder, uavhengig av om kravet til botid er oppfylt i ulike tilfeller, jf. § 5-6 (1). Vilrårene for slik utleie er eksempelvis dersom andelseier skal være midlertid borte grunnet arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. I slike tilfeller kan boligen leies ut uavhengig av om botiden er oppfylt og det tas ikke hensyn til tre års perioden. Vilråret er at andelseier midlertidig er forhindret av å benytte seg av boligen, og at vedkommende har til hensikt å flytte tilbake. Dersom andelseieren på utflyttingstidspunktet ikke har til hensikt å returnere til boligen, er ikke vilråret for utleie oppfylt.

Boligen kan fritt leies ut til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen uavhengig av botid og tidsbegrensningen.

Men også i slike tilfeller må det søkes til styret forut for utleieperioden.

Utleie av garasje plass

Utleie av garasjeplassen skal kun foretas til andelseiere i Ulsmåg Borettslag. Styret blander seg ikke inn i prissetting og beboere lager avtaler direkte seg i mellom. Den originale eier av garasjeplassen er selv ansvarlig for garasjeleien i felleskostnadene selv om plassen er utleid.

Husdyrhold

Vedtektene i Ulsmåg Borettslag omtaler husdyrhold i §4-5

Vedrørende dyrehold kan beboerne etter søknad gis tillatelse til dyrehold ved å signere lagets erklæring om dyrehold. Det er registreringsplikt på alle dyr i borettslaget. Alle husdyr skal registreres hos styret og alle husdyr skal holdes i bånd på lagets område. Lagets regler for dyrehold fastsettes av styret.

Beboere har altså rett til å holde husdyr, men kan av styret pålegges å oppgi husdyrholdet hvis det viser seg at dette fører til ulempe for andre beboere. Det er viktig å huske på at mange beboere er redd for hunder og det tas hensyn til dette når du er ute med hunden. For øvrig henvises det til de kommunale vedtekter hvor andelseier plikter å fjerne husdyrlort.

Lufting av hund på lekeplassen er ikke tillatt.

Hunder er ikke tillatt i Grillhuset.

Alle hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område og katter skal være id-merket.

Skjema for å registrere husdyr finner du på websiden.

TV og Internett

Telia leverer internett og TV i borettslaget. Leveransen skjer på fiber til montert hjemmesentral med trådløst nett.

Avtalen ble fornyet for 3 år i september 2023 og fra 01.07.2024 har vi hatt den kollektive avtalen Telia Flex Bredbånd 1000. Standardleveranse fra Telia inkluderer Internett 50/50, kollektiv TV pakke med 15 kanaler og 5 poeng til valgfritt innhold samt opptaksboksen Telia Box.

Inne på Telias Mine Sider kan man justere selv innenfor avtalens begrensninger der man f.eks kan velge bort TV og få 1000/1000 Mbit bredbånd. Man kan også betale for flere TV poeng eller for å ha høy hastighet kombinert med TV.

Beboer kan bruke Mine Sider eller kontakte Telia hvis det er ønskelig å oppgradere hastighet, bestille flere kanaler eller TV dekodere.

Oppussing og renovering

Ved renovasjon av bad dekker borettslaget utskifting av sluk hvis denne er gammel.

Det er blitt utført rørfornyng på rørstammen, så det skal ikke monteres koblinger på rørstammen som kan skade fiberduk, det kan føre til at borettslaget mister garantien på hele denne rørstammen. Skal det utføres noe så bør du kontakte Olimb før igangsettelse slik at dette blir utført i henhold til de gjeldende krav.

Info fra Olimb:

Anlegget er å betrakte som et nytt røranlegg og har i utgangspunktet ikke noen vedlikeholds kritiske punkter. Nedenfor er det listet opp momenter ved rengjøring og inngripen i anlegget.

Høytrykksspyling ved tettelser o.l.: Spyling av rør med foring skal foregå med fast spyledyse. Det skal ikke brukes spyledyser med kjetting eller annet roterende eller mekanisk renehode. Maks trykk må ikke overstige 80 bar.

Kapping av rør i anlegget: Det skal ikke benyttes soil-cutter på de rehabiliterte rørene. Kapping av rør må foregå med baufil, bajonett-sag eller tilsvarende. Rørene behandles som et nytt plastrør. Spissende på rehabiliterte rør forsegles med Sikaflex 11FC / Tec 7 (eller tilsvarende).

Alt arbeid med rør som er rørfornyset skal utføres i henhold til gjeldende regler for utbedring. Om det er usikkerhet rundt utførelse av arbeider i anlegget i etterkant, skal selskapet nevnt kontaktes. Olimb.

Ved oppussing av bad eller ved ombygging av planløsning ønsker styret å få oversendt tegninger før igangsettelse.

Styret skal også ha tilsendt dokumenter fra autoriserte firma på elektro rør/sanitær

Husk å følge ordensreglene punkt 8

8. Arbeid

Bruk av støyende maskiner eller annet arbeid som medfører støy, skal kun foregå mellom - kl. 07.00 og kl. 16.00 på hverdager. - Mindre kortvarige støyende arbeider kan foregå på hverdager (mandag – fredag) mellom kl. 16.00 og 20.00 og mellom kl. 10.00 og kl. 16.00 på lørdager. - Støyende arbeider skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Informert gjerne naboene om at det kommer til å foregå støyende arbeid

Montering av varmepumpe

Varmepumper er søknadspliktig. Utvendig enhets støynivå må ikke overskride 55dB.

Uteenheten skal plasseres under vindu på andelseiers balkong. Varmepumpen påsatt fjærdempere festes i terassegulvet på 2 stk. 48x73 impregnert lekte som skrus fast i gulvet. (se bilde under)

Avløpsrør for kondensvann til felles avløpsrør skal monteres. Dette må frostsikres med selvregulerende varmekabel til felles avløpsrør. Alle rør på yttervegg legges i rørkanaler.

Kun F-gass sertifisert installatør og firma er tillatt brukt.

Ref. krav i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal det installeres jordet stikkontakt for tilkobling av varmepumpe. I tillegg krever forskriftene installering av jordfeilbryter. Alle inngrep i det elektriske anlegget skal være utført av autorisert personell og krever samsvarserklæring. Kopi av samsvarserklæring sendes til styret når arbeidet er utført.



Ordensregler for Ulsmåg Borettslag gjeldende fra februar 2026 (Erstatter ordensregler fra april 2024)

Alle som bor i borettslagets bebyggelse skal bidra til ro, orden, renslighet og plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for byggene med tilhørende utendørsområder. Andelseier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten følger ordensreglene. Brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av eierforhold.

1. Generelt

Det skal være generell ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

2. Radio, TV, musikk, parabolantenner-

Bruk av radio, TV, musikkanlegg, musisering og høy tale må tilpasses slik at det ikke sjenerer øvrige beboere.- Oppsetting av separate antenner/parabolantenner på altan eller hustak er ikke tillatt.

3. Vaske- og oppvaskmaskiner-

Vaske-, tørke- og oppvaskmaskiner skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

4. Ventil og kjøkkenvifter

Hver leilighet har 3 avtrekksventiler som er plassert henholdsvis på kjøkken, bad og toalett. Det er ikke tillatt å blokkere eller bygge inn disse på en slik måte at det hindrer avtrekk eller tilkomst.- Kjøkkenvifter må ikke kobles til avtrekksventilen ettersom dette påvirker hele ventilasjonsanlegget i bygget. - Kun kjøkkenvifter som er konstruert for resirkulering av luften er tillatt.

5. Husdyr-

Beboere har generell rett til å holde husdyr, men det krever søknad til styret, søknadsskjema finner du på vår nettside. Styret kan pålegge beboer at husdyrholdet opphører dersom det viser seg at dette fører til vesentlig ulempe for andre beboere. - Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets område og fører er pliktig til umiddelbart å fjerne ekskrementer. - Lufting av hund på lekeplassen er ikke tillatt.- Hunder er ikke tillatt i Grillhuset.

For øvrig vises det Bergen Kommunes bestemmelser om båndtvang.

6. Parkering

Følgende bestemmelser gjelder utenfor tildelt plass i garasjeanlegg:- Stans eller parkering foran returpunktene er ikke tillatt.- Parkering er ikke tillatt på borettslaget område med mindre det foreligger spesiell tillatelse. Stans i

inntil 30 minutter er tillatt. Utover dette risikerer man å bli bøtelagt.- Stans eller spesielt tillatt parkering må gjøres slik at det er plass til fri gjennomkjøring for store

kjøretøy som f.eks. bossbiler, brannbiler, ambulanse, brøyting osv.- Parkering er ikke tillatt på tilkomstvei til garasjeanlegg- Uregistrerte kjøretøy tillates ikke parkert uten spesiell tillatelse.

Håndverkerbiler med logo kan stå på området mellom kl 07:00-17:00. Parkering utover dette må søkes via skjema. For biler uten logo må det søkes om tillatelse.- Det er andelseiers ansvar å søke om tillatelse for håndverkere som skal utføre arbeid i leilighetene. Skjema finner du på websiden.

Omkostninger vedrørende brudd på bestemmelsene vil bli belastet beboer.

7. Grillhus

Grillhuset vest for B-blokken er tilgjengelig 08.00 – 23.00. Bruk må tilpasses slik at det ikke sjenerer naboer. Rydd etter bruk og kast bosset i det returpunktet du vanligvis benytter. Det er ikke mulig å reservere grillhuset for privat bruk i forbindelse med selskaper og lignende.

8. Arbeid

Bruk av støyende maskiner eller annet arbeid som medfører støy, skal kun foregå mellom- kl. 07.00 og kl. 16.00 på hverdager.- Mindre kortvarige støyende arbeider kan foregå på hverdager (mandag – fredag) mellom kl. 16.00 og 20.00 og mellom kl. 10.00 og kl. 16.00 på lørdager.- Støyende arbeider skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Balkonger spesielt

9. Markiser og solskjerming

Markiser er ikke tillatt. Alternativt kan parasoller benyttes.

10. Varmepumpe/AC

Varmepumper er søknadspliktig. Utvendig enhets støynivå må ikke overskride 55dB. og installasjon må kun foretas av autorisert firma. Søknad med angivelse av pumpemodell og utførende firma sendes styret. Retningslinjer for montering blir vedlagt godkjenningen.

11. Belysning og stikkontakter

Eventuell belysning og stikkontakt er kun tillatt montert på trepanelet. Installasjon må kun foretas av autorisert firma.

12. Behandling av tregulv

Eventuell behandling av tregulvet er tillatt, med unntak av Tyrioljebaserte produkter som fremstår med kraftig og langvarig lukt.

13. Oppheng på rekkverk, sidepaneler og tak

Oppheng av blomsterkasser og lignende på rekkverk, sidepaneler og i tak er ikke tillatt, da dette vil resultere i forringet levetid og potensielt høye reparasjonsomkostninger.

14. Glassrekkverk

Foliering og permanent tildekning av glassflatene er ikke tillatt.

15. Sesongbetont dekorasjon

Julebelysning og juledekorasjon er kun tillatt i perioden 15.11. til 31.01.

16. Maling

Overmaling av sidepaneler er ikke tillatt. Ved maling av utvendig trepanel får du korrekt maling av borettslaget. Maling av tak skal kun skje i regi av borettslaget.

17. Grill

Ved grilling skal fortrinnsvis elektrisk grill benyttes. Gassgrill kan benyttes. Kullgrill /engangsgrill er ikke tillatt. Vi oppfordrer beboerne til å utvise hensyn og omtanke med tanke på os fra grillen.

18. Basseng/spabad etc

Det er ikke tillat med stamp, basseng, spabad eller lignende på balkongene.

19. Møbler/utstyr

Fastmonterte møbler eller annet utstyr må ikke blokkere rømningsveier.

20. Annet

Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte matter, løpere, sengetøy eller lignende på rekkverket på balkongen og i soveromsvinduer.

21. Kontakttelefon/e-post

Henvendelser besvares kun på e-post til styret@ulsmag.no eller kontaktskjema på ulsmag.no

Vedtekter

for Ulsmåg borettslag org nr 948 888 025 tilknyttet Bergen og Omegn

Boligbyggelag (heretter kalt BOB),

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1971, endret på

generalforsamling 18. desember 1973, 4. januar 1978, 4. april 1989, 22. mai

2001, 01.03.2005, 28.04.2010, 25.04.2012, 12.05.2014, 23.05.2016, 15.05.2017

og den 09.06.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin

ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer

(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie

inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens

§ 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og

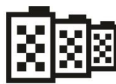
som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten,

en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har

inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe

boliger til vanskeligstilte.



Ulsmåg Borettslag

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4 2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Ulsmåg borettslag har systemlås i alle dører i leiligheter og fellesareal. Ekstra nøkler til leiligheter bestilles via styret.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger

mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Ved rehabilitering/oppussing av baderom, så plikter andelseier ved slikt arbeid å varsle til styret, slik at teknisk tilstand på sluk blir vurdert for evt utskiftning.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Vedrørende dyrehold kan beboerne etter søknad gis tillatelse til dyrehold ved å signere lagets erklæring om dyrehold. Det er registreringsplikt på alle dyr i borettslaget.

Alle husdyr skal registreres hos styret og alle husdyr skal holdes i bånd på lagets område. Lagets regler for dyrehold fastsettes av styret.

(6) Styret fastsetter ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseiers disposisjonsrett til lagets garasje, kan ikke overdras til andre enn andelseierne i Ulsmåg Borettslag. Andelseiere med

særskilt behov for parkering, kan søke styret om tildeling av parkeringsplass inne på lagets område. Styret fastsetter kriterier for tildeling av denne type parkeringsplass. Andelseiere kan søke styret om mulighet for å leie lagets garasjeplasser tilrettelagt for lading av ladbare motorvogner. Kriterier for tildeling av denne type garasjeplasser fastsettes av styret.

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

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i

mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slikt stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte bolig og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Utskifting av sluk og avløpsrør (gjelder ikke for de boliger som fortsatt har de opprinnelige rør) som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Arbeidet må være utført av godkjente fagfolk.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig

kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll.

Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle vaktmester umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal

underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig,

eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering - Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Valg av valgkomite (2 medlemmer) - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe

beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnadsarbeid

Styret skal ha anledning til å sette i gang dugnadsarbeid hvor de som ønsker å delta får refundert en timegodtgjørelse av innbetalte felleskostnader beregnet for vedlikehold.