



St. Hansaften

Stuajordet får besøk av "Dukkenikkerne", et profesjonelt omreisende dukketeater.
Det blir leker og forskjellig moro både for voksne og barn.
Bål blir det også (dersom værgudene tillater det).
Det vil komme lapper i postkassene.

Tilstandskontroll

På grunn av uforutsett ekstraarbeid, er tid for tilstandskontroll endret.
Tilstandskontroll av husene vil foregå over en
2 ukers periode fram til slutten av juni.
Tid for evt. innvendig kontroll avtales pr telefon.

Maling

Etter synfaring av husene, viser det seg at det ikke er akutt behov for maling av husene inneværende år, men at enkelte med fordel kan "flikke" gjerder, kantbord o.l. Maling rekvireres fra vaktmester

Hussalg

2 hus i A-tunet er solgt
Pris: kr 1 000 000 og kr 950 000

Barking av bed

Styret har leid inn folk til å ta seg av barking av bed på fellesarealene

Mislighold

På generalforsamlingen 13. april kom det frem spørsmål om innholdet i bestemmelsen om mislighold av husordensreglene. En nærmere redegjørelse om dette finner du på neste side (snu arket).

Har du informasjon som du ønsker skal være med i neste ABC-Nytt?
Ta kontakt med Knut Døsen Lunde, Stuajordet 141, tlf 95 96 85 19

MISLIGHOLD

På generalforsamlingen 13. april kom det frem spørsmål om innholdet i bestemmelsen om mislighold i vedtektenes punkt 6-1 sett i sammenheng med reglene om pålegg om salg og fravikelse i pkt 6-2 og 6-3.

I tillegg til det som står i pkt. 6-1 kan mislighold være at "en beboer ikke overholde de normer for god opptreden som borettslaget har vedtatt eller som er allment akseptert".¹ Det vil eksempelvis være mislighold å parkere der man ikke skal parkere, eller å lage bråk nattetid slik at naboer ikke får sove. For noen former for mislighold har borettslaget på generalforsamling vedtatt egne sanksjoner ; eksempelvis at ureglementert parkering kan føre til borttauing, se Husordensreglenes punkt 3 tredje avsnitt. For andre typer vanlig mislighold har man ikke alltid sanksjoner som kan brukes. Men noen ganger kan styret gi advarsel til den som misligholder. Hvis misligholdet gjentar seg til tross for flere advarsler, kan misligholdet bli "*vesentlig*", se om dette nedenfor..

Det er en viktig forskjell mellom mislighold og *vesentlig mislighold*. Det er først ved vesentlig mislighold det kan bli tale om alvorlige sanksjoner, slik som utkastelse (Pålegg om salg, se vedtektenes pkt. 6-2). Vesentlig mislighold innebærer et markert avvik fra de normene som er nevnt ovenfor. Hva som er vesentlig mislighold må alltid vurderes konkret, og det er derfor ikke lett å forklare generelt hva som ligger i begrepet. Den vanligste formen for vesentlig mislighold er at andelseier ikke betaler husleie i tide. Beboeren skal ikke betale mange terminer for sent før det foreligger vesentlig mislighold.² Hvis man gjør fasadeforandringer uten å søke om dette, vil dette være et brudd på husordensreglene, men dette vil ikke være vesentlig mislighold. Vesentlig blir misligholdet først vil det skjer flere brudd på reglene. Det har også betydning hvilke regler som brytes. Manglende overholdelse av husordensreglene vil ikke så lett utgjøre vesentlig mislighold som brudd på vedtektene. Flere brudd på forskjellige regler kan gjerne til sammen utgjøre vesentlig mislighold. Hvis man for eksempel flere ganger betaler for sent, unnlater å vedlikeholde boligen og samtidig lager mye støy nattetid, kan disse forhold til sammen bli bedømt som vesentlig mislighold.

Styret i borettslaget har ikke selv adgang til å kaste noen ut, men kan sende en begjæring til namsmannen om tvangssalg eller fravikelse av bolig. Dette innebærer at styret må ha en god sak for å gå til et slikt skritt, for ellers kan borettslaget påføres kostnader i form av saksomkostninger dersom saken ikke fører frem. Det er imidlertid viktig at borettslaget ved sitt styre har utkastelses-sanksjonen i bakhånd. Slik kan man fjerne beboere som i urimelig grad ødelegger trivselen for de andre beboerne.

¹ Se Stadheim, Dag Kristen: Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper, 2. utgave, Oslo 2000.

² Se Stadheim s. 267