

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I

Vedtektene er fastsatt i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006.

Punkt 7.3 ble endret på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2006.

Nytt punkt 4.2 tredje ledd vedtatt på ordinær generalforsamling 6.6.2017.

Punkt 6.8 ble endret på ordinær generalforsamling 30.05.2018.

Punkt 3.2 ble endret på ordinær generalforsamling 03.04.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Søndre Åsen kvartal I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Borettslaget består av eiendommene;

Nordkappgata 2 og 4

Roveruds gate 6, 8 og 10

Kyrre Grepps gate 16, 18 og 20

Hans Nielsen Hauges plass 5 og 7

Hans Nielsen Hauges gate 23, 25 og 27

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom; boretts. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Vedtektene forbyr diskriminering ut fra trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering. Nevnte forhold betraktes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 andeler, pålydende kroner 100,- per rom per enhet. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som er bosatt i boligen. Reglene for overlating av bruken kommer da til anvendelse.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad kom frem til laget, regnes godkjenning for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan i utgangspunktet ikke overlate bruken til andre uten styrets samtykke.

En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

Styret godkjenner fremleie for inntil ett år av gangen i inntil tre år.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

- 3 det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke besvart søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Denne skal vedlikeholde vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, innvendige dører med karmen og lignende, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter

andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene etter borettslagloven § 5-12. Det vises til borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, alle endringer av fasadekledningen og fasaden, endring av utvendige farger og så videre skal kun skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det utelukkende skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utbygging mot loft og andre endringer av bebyggelsen, som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Generelle bestemmelser

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig. Felleskostnadene inkluderer vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra etablert fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lovgivningen.

5.2 Panterett

Laget har legalpant med beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret. Denne skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Denne skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen. Det skal informeres om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristens utløp.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitte.

Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

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

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- 2 øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- 6 tiltak som ellers 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.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.10 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke foreta handlinger eller utvise passivitet egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen som strider mot lov eller vedtekter.

7 Ulike bestemmelser

7.1 Forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte lagets egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt boligen til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår

7.3 Loft- og kjellerutbygging

Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre lov måtte stille strengere krav.

7.5 Borettslagsloven

Borettslagslovens bestemmelser kommer til anvendelse der loven måtte være preseptorisk eller der forholdene ikke er nærmere regulerte i borettslagets vedtekter.