
VEDTEKTER

FOR

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Sist endret i ordinær generalforsamling 07.05.2012

INNHALDSFORTEGNELSE

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	1
1.1 Formål	1
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel.....	1
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	1
2.1 Andeler.....	1
2.2 Andelseiere	1
2.3 Unntak for visse juridiske personer	1
2.4 Sameie i andel	1
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	1
3.1 Rett til overdragelse	1
3.2 Godkjenning	2
4. BORETT OG UMLEIE.....	2
4.1 Boret.....	2
4.2 Bruk	2
4.3 Ordensregler	2
4.4 Utleie - Bruksoverlatelse	2
4.5 Samtykke.....	3
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	4
5.1 Forsvarlig stand.....	4
5.2 Våtrom.....	4
5.3 Reparasjoner og utskifting	4
5.4 Insekter og skadedyr	4
5.5 Tilfeldig skade	4
5.6 Varslingsplikt	4
5.7 Erstatningsansvar	4
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	5
6.1 Forsvarlig stand.....	5
6.2 Felles installasjoner.....	5
6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Løren.....	5
6.4 Reparasjoner og utskifting	5
6.5 Erstatningsansvar	5
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	5
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	6
8.1 Mislighold	6
8.2 Pålegg om salg	6
8.3 Fravikelse.....	6
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN	6
9.1 Felleskostnader.....	6
9.2 Borettslagets pantesikkerhet.....	6
10. STYRET OG DETS VEDTAK.....	7
10.1 Styrets sammensetning.....	7
10.2 Funksjonstiden	7
10.3 Valg av styremedlemmer	7
10.4 Styrets oppgaver	7
10.5 Styremøter.....	7
10.6 Protokoll	7
10.7 Styrets vedtak	7
10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen.....	7
10.9 Representasjon og fullmakt.....	8
11. GENERALFORSAMLINGEN	8
11.1 Myndighet.....	8

11.2	Tidspunkt for generalforsamling.....	8
11.3	Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	8
11.4	Krav til innkallingens innhold.....	9
11.5	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	9
11.6	Møteledelse og protokoll.....	9
11.7	Stemmerett og fullmakt.....	9
11.8	Vedtak på generalforsamlingen.....	9
12.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.....	10
12.1	Inhabilitet.....	10
12.2	Taushetsplikt.....	10
12.3	Mindretallsvern.....	10
13.	KAMERA/VIDEOOVERVÅKIN I GARASJEANLEGGET	
14.	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSSLOVENE.....	10
14.1	Vedtektsendringer.....	10
15.	FORHOLDET TIL BORETTSSLOVENE.....	10

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

2.2 Andelseiere

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

2.3 Unntak for visse juridiske personer

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.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4.4.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

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 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.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

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.

4.2 Bruk

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

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

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.

4.3 Ordensregler

Dyrehold er tillatt, dersom dette ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det er tillatt å bruke ballbingen frem til kl. 21.00.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som blant annet vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig sluk, samt kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-spillvannsledning/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Opplistingen i dette punkt er ikke ment å være uttømmende.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

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

5.7 Erstatningsansvar

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

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.

6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Mortensrudhøyden

Det påhviler alle andelseiere i Borettslaget et felles drifts- og vedlikeholdsansvar av felles infrastruktur og plikt til å svare for sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse, herunder også Borettslagets andel av fellesarealer. Disse kostnadene dekkes inn over Borettslagets felleskostnader.

6.4 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av takmembran, bærende gulv- og veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.5 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 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.

8.2 Pålegg om salg

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.

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9.2 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.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og inntill 4 andre medlemmer. Fortrinnsvis slik at det velges ett styremedlem fra hvert av Borettslagets bygg. Sameiermøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret.

10.2 Funksjonstiden

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

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) 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.

10.9 Representasjon og fullmakt

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

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) 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.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

- (b) 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.

11.4 Krav til innkallingens innhold

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 ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

11.6 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.

11.7 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.

11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

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

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.

12.2 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.

12.3 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.

13. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING I GARASJEANLEGG

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets garasjeanlegg. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den mest krenkende form for overvåking.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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