
VEDTEKTER FOR BAKKELY BORETTSLAG

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål

Lagets navn er Bakkely Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er Festning (langsiktig leie) av arealer på Øvre Kalbakken tilhørende Oslo kommune, bebyggelse av arealer og drift av de oppførte bygninger. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning.

Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditorer.

1.3 Diskriminering.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-.

Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun en andel.

Kun fysisk person kan være andelseier.

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Forretningsfører kan godkjenne ny eier på vegne av styret.

Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tredve dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjenning regnes 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 arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg 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 Bruksoverlating

En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis:

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

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

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

Eier må søke før bruksoverlating. Søknader sendt etter bruksoverlating er iverksatt vil vanligvis bli avslått av styret.

§ 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 andre andelseiere.

Boligen kan ikke uten styrets godkjenning brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning 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 husordensregler.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes. Det er ikke lov å benytte seg av fyrverkeri verken fra balkonger eller på fellesarealer, annet enn håndholdt stjerneskudd.

Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det 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. Dersom andelseier nekter tilgang slik at borettslaget ikke kan utføre vedlikehold, skal andelseier belastes kostnader for merkostnader grunnet nektet tilgang. Dersom andelseier over tid nekter tilgang for nødvendig vedlikehold, skal borettslaget søke tvangsfravikelse.

Borettslaget skal sørge for forsvarlig vedlikehold (maling) av utvendige vindusrammer og listverk. Unntatt er maling av vegger og vindusrammer med listverk på balkongene.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan behandlet av generalforsamlingen. Styret skal forsøke å legge frem en overordnet vedlikeholdsplan for godkjenning, ikke legge frem mange ulike alternativer til avstemning.

Skal slikt arbeide utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlings samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

Fordelingen skal justeres hvis endringer av boligene eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk. Internett og trappevask skal fordeles etter nytte, dvs lik sum på alle andeler.

Innkrevning av felleskostnader til dekning av boligselskapets ordinære renter og avdrag på lån (lånekostnader) skilles ut som egne linjer på fakturaen til boligeier. Disse reguleres fortløpende i tråd med de til enhver tid gjeldende lånevilkår og uavhengig av generelle felleskostnader til drift. Det gis ikke særskilt varsel om endring av lånekostnadene.

5.2 Lovbestemt panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser 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 dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Gebyr ved hensetting av søppel og gjenstander

Styret kan ilegge gebyr til den som påfører fellesskapet en unødig utgift for å få fjernet søppel og gjenstander fra steder der dette ikke er tillatt.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.

Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tidendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamling

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andel har kun en stemme, selv om andelen har flere andelseiere.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommande generalforsamling, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med epost eller kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel sendes pr SMS og E-post til eiere med kjent kontakinfo.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristen som styret har satt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest innkaller til generalforsamling for lagets regning.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen legges tilgjengelig på borettslagets hjemmeside og sendes ut på e-post.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Behandling av styrets årsberetning og vedlikeholdsplan
- Godkjenning av regnskap for foregående år.
- Valg av styreleder og styremedlemmer og varamedlem.
- Styrehonorar tas inn som fast punkt blant sakene som behandles på ordinær generalforsamling.

7.7 Møteledelse – flertallskrav – protokoll

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som utpekes av generalforsamlingen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg

Borettslagets generalforsamling velger et styre på 3 medlemmer, en styreleder og ett varamedlem.

Dersom ett eller flere styremedlemmer trekker seg eller ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer inkludert leder inntil neste generalforsamling.

Styreleder velges særskilt.

Alle velges for 2 år av gangen, med mindre generalforsamlingen velger noe annet.

Styremedlemmer og varamedlem velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av fremmøtte styremedlemmer.

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

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. 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 generalforsamlingen, 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:

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- d) Opptak lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) 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.

§ 8.3 Styrets arbeid

Styret skal ha en felles e-postadresse mot beboere. Eierlister og styremøteprotokoller skal være digitalt tilgjengelige for styret, og protokoller skal være tilgjengelige senest 24 timer etter styremøtet.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.

Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.

Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring- dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.2 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.