

VEDTEKTER

for Sørhellinga borettslag (org nr 950 427 760)
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006
med endringer 13. mai 2009, 2. mai 2013, 8. mai 2014 og 7. september 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør fra hovedstoppekran(er), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater, samt vedlikehold av terrasser/plattinger og annet som den enkelte har satt opp. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør frem til og med hovedstoppekran(er) og fra vannlås i sluk, 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av punkterte vinduer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak

(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke av styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjennelse sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. - herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger).

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til regler fastsatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2009.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre(iltakshaver) forsikring for oppføringsfasen forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i husleie for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.

(6) Ansvar for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggt teknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene for inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(7) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både mht. tilbygg, forandringer og utskiftning av vinduer, dører m.v., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført. Borettslageren bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettslageren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt

frist. Krav etter denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven § 9.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer, med to til fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år for de andre medlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 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.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget,
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet 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 framtrødende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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.

REGLER FOR PÅBYGG OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK I SØRHELLINGA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2009 med endringer 8. mai 2014

A) Generelt - formål

I dette dokument beskrives formelle rutiner som skal følges fra tiltak søkes om og frem til ferdigstillelse av påbygg til bolig. Det gis videre regler om byggearbeider (inkl. tekniske spesifikasjoner) og ansvarsforhold ved utbygging.

Dokumentet beskriver videre formelle rutiner for andre bygningsmessige tiltak, jf. del D), f.eks. innsetting av vinduer, innvendige forandringer mv. Vesentlige materielle endringer i reglene skal fremmes på generalforsamling. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret kan endre eller utfylle krav til tekniske spesifikasjoner fastsatt i del G) med vedlegg uten å forelegge endringene for generalforsamlingen, selv om disse er vesentlige.

All kommunikasjon i byggesaker SKAL være skriftlig.

Det er vedtatt en bebyggelsesplan som viser utbyggingsmuligheter for boligene, jf. Plan- og bygningsetatens vedtak datert 4. mars 1994 (saksnummer 93/32833). Vedtaket kan også fås ved å kontakte styret.

B) Utbygging av bolig - byggesøknad/byggemelding og andre krav før bygging kan startes

B 1. Søknad til styret

Når andelseier som ønsker å bygge ut (tiltakshaver) har avklart sine behov og ønsker, og valgt type tilbygg, må han/hun kontakte arkitekt, som informerer om søknadsprosessen, og lager grunnlag for skriftlig søknad til styret om godkjenning, før byggemelding eller søknad kan sendes Plan- og bygningsetaten, og arbeid iverksettes. Søknad til styret skal fremmes på fastsatt skjema som fås av styret.

Det er utarbeidet en fremdriftsliste for utbygger og styret i en påbyggssak, som ligger vedlagt. Den viser gangen i en påbyggssak.

Internt nabovarsel

Tiltakshaver skal varsle berørte andelseiere *i borettslaget* om utbyggingen med minst 14 dagers frist til å uttale seg. Med berørte menes de som har innsyn til området som søkes bygd ut eller på annen måte er direkte berørt. Eventuelle merknader fra andelseierne skal sendes tiltakshaver med kopi til styret.

Tiltakshaver skal undersøke om det er nødvendig å varsle berørte nabo-eiendommer, og om nødvendig varsle etter de krav som gjelder etter Plan- og bygningsloven for slikt varsel.

Med søknaden til styret skal følge:

1. Fasadetegninger/snitt-tegninger og plantegninger i god kvalitet av arkitekt og skal stemples og underskrives
2. Undertegnet egenerklæring.
3. Kopi av informasjon til andelseiere/nabovarsel.
4. Andelseiers forslag til total byggeperiode med angivelse av dato for oppstart og ferdigstillelse. Ferdigstillelsesdato og *selvskyldnergaranti* fastsettes av styret.

Styret utnevner kontaktperson for påbyggssaken som tar skriftlig kontakt med andelseier om et arbeidsmøte i sakens anledning.

B 2. Byggesøknad/-melding til Plan- og bygningsetaten

Etter styrets godkjenning av søknaden, sender andelseier (tiltakshaver) byggesøknad/ -melding til Plan- og bygningsetaten. Styrets vedtak skal følge søknaden. Naboenes eventuelle protester sendes med byggesaken til Plan- og bygningsetaten. Søknadsskjema fås hos etaten eller hentes ned fra etatens internettside:

<http://pbe.oslo.kommune.no>

<http://www.byggesak.com>

På nettstedene beskrives prosedyrer for byggesøknad/melding.

Plan- og bygningsmyndighetene har tilbud om forhåndskonferanse, som kan være nyttig for å sikre riktig fremdrift i søknadsprosessen.

B 3. Byggherre og tiltakshaver

Andelseier (tiltakshaver) bygger ut på borettslagets vegne, som er den formelle byggherre. Andelseier engasjerer selv ansvarshavende hvor dette er pålagt ved lov, og bekoster alle utgifter til dette.

I forholdet mellom borettslaget og tiltakshaver har sistnevnte det fulle ansvar for tiltaket, jf. del E 1.

Borettslagsandelen kan ikke overdras i byggeperioden uten at kjøper skriftlig overtar forpliktelsene.

B 4. Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for forpliktelser skal tiltakshaver opprette en sperret bankkonto på kr 5.000,- pr. kvadratmeter påbygg til fordel for borettslaget ved å stille:

- a) selvskyldgaranti fra bank eller
- b) forsikringsselskap for samme beløp.

Beløpet indeksreguleres av styret i samsvar med konsumprisindeksen (etter 15. april 2014). Beløpet skal være disponibelt for borettslaget i 2 måneder fra påbygget er ferdigstilt (kontrollert av borettslaget) og utvendige arbeider er fullført.

B 5. Forsikring

Tiltakshaver plikter selv å tegne forsikring som ikke dekkes av entreprenørens forsikring i byggeperioden. Tiltakshaver må kontrollere at ansvarshavende/den som oppfører bygget har tegnet forsikring som også inkluderer arbeidsulykke.

C) Byggestart

Bygging kan starte når følgende er dokumentert overfor styret:

- Skriftlig melding om byggestart, vedlagt kopi av tilsagn fra Plan- og bygningsetaten.
- Bankgaranti foreligger/sperret bankkonto opprettet (se punkt B 4).
- Berørte naboer er varslet om byggestart og det har vært avholdt orienteringsmøte med naboer/gjenboere/representanter for styret.
- Hvem som er ansvarshavende er opplyst (der dette er pålagt ved lov) og HMS samsvarserklæring for utførende håndverker(e) er fremlagt for styret.
- Det er avklart at bygget og oppføring av dette er forsikret.

D) Andre bygningsmessige tiltak

Alle tiltak som innebærer endring av fasade krever styrets samtykke, inklusive oppsetting og endring av gjerder og andre innretninger i tilknytning til bygningskroppen. Endringer som i ikke uvesentlig grad vil endre fasaden krever i tillegg søknad eller melding til Plan- og bygningsetaten. Dette gjelder bl.a. innsetting av vindu. Jf. for øvrig vedtektene § 5-3.

Ved innvendige forandringer skal planlagte tiltak meldes styret før de iverksettes. Endringer i bærende konstruksjoner eller endringer som kan få konsekvenser for andre krever styrets samtykke. Det vises til vedtektene § 5-3.

Reglene om påbygg gjelder tilsvarende så langt de passer. Ved andre bygningsmessige tiltak enn påbygg er det ikke nødvendig å stille bankgaranti med mindre styret krever dette. Forøvrig gjelder det ikke krav til ansvarshavende ved slike tiltak.

E) Byggeperioden

E 1. Reparasjoner, ansvar for skader o.l.

Andelseier er fullt ut ansvarlig for skader på utvendige arealer, eksisterende bygg og person;

- grøntarealer
- asfalterte gangveier og varmekabler
- gjerder
- drenering, kloakk og vannledning
- strømløsning, antenneanlegg og telefon
- andre skader på person eller eiendom

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skjulte bygningsmessige feil eller mangler på tilbygget, samt følger av feil eller mangler. Ansvaret er objektivt og gjelder også fremtidige andelseiere som boligen overdras til.

Borettslaget har rett til å la utbedringsarbeider utføre for tiltakshavers regning hvis dette ikke gjennomføres innen en frist satt av styret (normalt 30 dager). Borettslaget kan kreve utlegg dekket ved et ekstraordinært tillegg i husleien for boligen. Tillegget skal ikke overstige 50 % av den ordinære leien for boligen til enhver tid.

Styret vil foreta en fotografering av tilstøtende områder til «byggeplassen» før byggestart som grunnlag for kontroller gjennom og etter byggeperioden.

E 2. Ansvar for fullføring av bygget

Oppføring skal skje uten ugrunnet opphold og senest innen 6 måneder fra oppstart avhengig av byggets størrelse (for hvert enkelt tiltak).

Dersom det under byggearbeidene må antas at utbygging tar lenger tid enn 6 måneder, skal dette snarest meldes skriftlig til styret med begrunnelse. Konkrete planer for fullføring av tiltaket skal dokumenteres.

Påbygg bør være ferdigstilt utvendig (tak/kledning mv.) innen 1. desember.

Dersom arbeidet må utsettes mer enn 1 måned grunnet vinter eller spesielle værforhold (sterk nedbør mv.) vil 6 måneders fristen for oppføring avbrytes inntil forholdene igjen ligger til rette for videre arbeid. Det skal likevel gis melding til styret med konkrete planer for fullføring som beskrevet over.

Blir ikke arbeidene ferdig innen fastsatt ferdigstillelsesdato, påløper en dagmulkt iht. Norsk Standard pr kalenderdag frem til bygget er ferdigstilt, på et beløp som styret fastsetter ut i fra størrelsen på påbygget i gjeldende sak.

Blir arbeidene ikke utført innen 6 måneder (avhengig av størrelse på påbygg), og tiltakshaver ikke dokumenterer konkrete planer for fullføring av tiltaket innen rimelig tid, kan borettslaget etter forutgående skriftlig varsel (normalt 30 dager) på tiltakshavers regning enten fullføre byggearbeidene eller å føre boligen tilbake til den stand den hadde før arbeidene ble igangsatt.

Det skal holdes rimelig orden i byggeperioden. Avfall skal fjernes.

Utearealet skal ryddes straks byggearbeidene er avsluttet. Tilsåing av gress, planting etc., kan utstå til vær og temperatur tillater dette.

E 3. Utføring av byggearbeider

Byggeaktivitet må foregå innenfor tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager (mandag-fredag) med mindre særlige forhold tilsier det (f. eks. av bygningstekniske årsaker), og for øvrig foregå i samsvar med gjeldende vedtekter, husordensregler mv.

Det er en forutsetning at alt arbeid som utføres i forbindelse med tilbygg, både innvendig og utvendig, utføres fagmessig og forsvarlig og oppfyller alle krav som myndigheter, byggetekniske forskrifter eller generalforsamling/styret fastsetter. Jf. også vedtektene § 5-3.

E 4. Endring av tiltaket

Ønsker tiltakshaver endringer i forhold til godkjente tegninger, er dette å betrakte som en ny byggesak, og må behandles på vanlig måte.

E 5. Kontroll

Styret vil jevnlig sende en representant for å kontrollere at byggingen skjer i henhold til godkjente tegninger og retningslinjer. Ved avvik kan styret stanse byggearbeidene. Jf. for øvrig vedtektene § 5-3. Tiltakshaver er ansvarlig for å informere om fremdriften av arbeidet.

Tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på utført arbeid i form av beskrivelse, bilder etc.

F) Husleietillegg

Ved utbygging tilkommer tillegg i husleie for de merutgifter borettslaget blir påført som følge av tilbygget, så som forhøyet forsikringspremie, økte kommunale avgifter, tilknytningsgebyr mv. Jf. vedtektene § 5-3 (se vedlegg).

Ved utbygging på fellesareal må andelseier betale tilsvarende markedspris til borettslaget for det arealet de tilegner seg med sin utbygging, jfr. vedtektene § 5-3.

G) Tekniske krav

Gjeldende bygningstekniske krav skal følges.

EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at jeg/vi er kjent med og vil følge de krav som gjelder for påbygg i Sørhellinga Borettslag, jf. «Regler for påbygg og andre bygningsmessige tiltak».

Oslo,

tiltakshaver(e)