

Vedtekter

for Hallagerbakken borettslag org.nr. 948758946,
vedtatt 19. april 2023 på ordinær generalforsamling

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

1 Formål

Hallagerbakken 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.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune, og er p.t. tilknyttet OBOS. OBOS har derfor også vedtektsveto for visse endringer jf. punkt 8-6 jf. borettslagsloven § 7-12.

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.

Kapittel 2 - Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Unntak fra denne regelen følger av fjerde avsnitt.

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie andel sammen. Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk jf. 4-2 hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

De juridiske personer som er andelseiere og i boligbyggelaget og som er nevnt i borettslagsloven § 4-2, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Styret skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det, men styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

Melding om nekting skal komme frem til erververen minst 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. Hvis ikke skal godkjenning regnes som gitt. 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.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til erververen er godkjent som ny andelseier, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Kapittel 3 - Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom ingen andelseier i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

Andelseierne har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra 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 boligbyggelaget foran.

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.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

- ektefelle,
- andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje,
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren (for eksempel samboer),
- person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier,
- 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 husstandsfellesskapsloven § 3.

3-4 Behandlingsregler og frister

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annet egnet vis.

Det er styret som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

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. Dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, er fristen 5 dager såfremt varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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 ansvaret for salget.

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

Kapittel 4 – Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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.

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate deler av boligen til andre uten godkjenning av styret.

Dersom andelseier ønsker å overlate bruken av boligen til andre, må dette godkjennes av styret. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person, jf. 2-1,
- 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.

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

Skriftlig søknad om godkjenning av bruker skal besvares av styret innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget. Hvis fristen oversittes skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Når behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk påfører borettslaget ekstra kostnader, kan borettslaget kreve disse dekket av andelseieren.

Kapittel 5 – Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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 karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter til undersøkelser av nærmere avtalte forhold i boligen, dersom undersøkelsene viser at forholdet har oppstått som følge av andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt eller feil bruk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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.

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

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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Bygningsmessige arbeider

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.

Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i strid med de enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Forandringer som påvirker bygningens eksteriør – herunder oppsetting av, varmepumper, markiser m.v. – er ikke tillatt uten forhåndssamtykke fra styret.

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter knyttet til bygningsfaglig vurdering av søknad. Slik vurdering skal fortrinnsvis gjøres av styret, gjerne etter råd fra relevante interne utvalg.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5-5 Utbedringsansvar og erstatning

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.

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

Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning jf. borettslagsloven §§ 5-13–5-15 for tap som oppstår som følge av at andelseier misligholder sine plikter.

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

Kapittel 6 – Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis og forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttes gjennomført.

Kapittel 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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

Dersom en andelseier eller bruker oppfører seg slik at det er 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.

Kapittel 8 – Generalforsamlingen

8-1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

8-2 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

Innkallingen skal angi de sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget 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.

8-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker 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

8-4 Møterett og stemmerett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har én stemme, og hver andelseier har bare én stemme selv om andelseieren eier flere andeler. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Beboere uten stemmerett kan være til stede på generalforsamlingen og uttale seg. 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.

8-5 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.

8-6 Vedtak på generalforsamlingen

Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, eller som følger av punkt 8-3.

Generalforsamlingen fatter sine vedtak 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.

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

OBOS har p.t. vedtektsveto for følgende endringer, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelses tredje ledd om fastsetting av vedtektsendringer.

Saker nevnt i punkt 9-3 annet ledd krever to tredjedels flertall i generalforsamlingen før de kan vedtas av styret.

Kapittel 9 – Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

Styret kan fatte vedtak 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.

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 som borettslaget eier
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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

9-5 Inhabilitet

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

Kapittel 10 – Taushetsplikt og misbruk av myndighet eller posisjon

10-1 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører, ansatte og andre som utfører oppgaver for borettslaget 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.

10-2 Misbruk av myndighet eller posisjon

Generalforsamlingen eller 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.