

Vedtekter for Borettslaget Vøyenløkka

Sist endret ved ordinær generalforsamling 30.05.2023

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform og formål

Vøyenløkka borettslag med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom samt ivareta andelslagets bygning og fellesarealer på best mulig vis. Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslagets organisasjonsnummer er 953 443 821

§ 2 Andeler og ansvar

Andelene skal være på to-hundre, tre-hundre og fire-hundre kroner for henholdsvis 1 roms, 2 roms og 3 roms leiligheter. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseierne

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

Uten hinder av første ledd kan en kreditor eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelene eller andelene. Det samme gjelder der noen tar over en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Andre enn den som bor eller skal bo i boligen kan i forhold til laget ikke bli sameiepart i en andel på annen måte enn ved arv.

Er en andel ervervet i strid med borettslagsloven eller vedtektene, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4 Eierskifte

Eierskifte fordrer ikke styrets godkjenning, men styret og forretningsfører skal gis melding om eierskifte.

§ 5 Forkjøpsrett

Det er ingen bestemmelser om forkjøpsrett for andelseiere. Salg av leilighet skal dog kunngjøres av selger ved oppslag i borettslaget (angjeldende oppgang).

§ 6 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn for det.

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

- Andelseieren midlertidig er 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.

Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester, som for eksempel AirBnb, kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.

Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietager(e) og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt av borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget. Andelseier er også ansvarlig for husleie og øvrige økonomiske og andre forpliktelser overfor borettslaget.

§ 7 Andelseierens bruk av boligen

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

Med 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.

§ 8 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseieren har også ansvar 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 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 dette skulle være utført av tidligere andelseier.

Andelseieren er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Utgifter ved eventuelle skader, for eksempel lekkasjer i forbindelse med terrasse, overlysvindu og ark i loftsleilighet dekkes av andelseier. Ved overdragelse av leiligheten forplikter andelseieren seg til å gjøre den nye eier kjent med denne bestemmelsen.

Beboere vil belastes egenandel på borettslagets forsikring ved skade som skyldes feil på elektrisk anlegg, vann- og avløpsanlegg mv. inne i den enkelte leilighet som dekkes av denne forsikringen.

§ 9 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 bygningen. 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.

Andelseieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet vesentlig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endringer av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Andelseieren må søke styret om godkjenning for tilkobling av ildsteder/oljefyr til eksisterende piper eller endring i bruken av disse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Alle bygningsmessige endringer skal gjøres i overensstemmelse med bygningstekniske forskrifter.

Utbygging av kjeller og loft til boligformål må godkjennes av generalforsamlingen. Endringer skal ikke medføre at enkelte boenheter taper rett til boder – jfr. § 25. Borettslaget kompenseres for fellesboder etter verdi fastsatt ved takst.

§ 11 Felleskostnader

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

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseieren ut fra den fordelingsnøkkel som er vedtatt av generalforsamlingen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordeling. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

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

§ 12 Panterett

Andelseieren hefter med sitt andels- og obligasjonsinnskudd for sine forpliktelser overfor borettslaget.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har borettslaget panterett i den enkeltes eierandel framfor alle andre heftelser for en sum som inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden.

§ 13 Mislighold

Dersom andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse– jf. tredje ledd

Advarsel 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 dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

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. Kravet om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

§ 14 Styret

Laget skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens bestemmelse. Disse kan bare velges blant andelseierne.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for to år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder.

§ 15 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- Salg eller kjøp av fast eiendom, med unntak av salg og kjøp av kjeller- og loftsareal i forbindelse med utbygging til eksisterende andelseiere
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

Salg og kjøp av fast eiendom, med unntak av salg og kjøp av kjeller og lofts areal i forbindelse med utbygging til eksisterende andelseiere.

§ 16 Tegning av foretaksnavn

Styret tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 17 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tredjedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Leierne av bolig har møte- og talerett på generalforsamling.

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 18 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskap for foregående år
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer og styreleder
- Valg av valgkomité
- Godtgjøring til styret

Andre saker som nevnt i innkallingen

§19 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller den generalforsamlingen utpeker. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 20 Valgkomitéens instruks

1. Valgkomitéen består av to personer som foreslås og velges av generalforsamlingen. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen skal velges blant andelseierne i borettslaget på ordinær generalforsamling.
2. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder. Valgkomitéens leder kaller inn til møter i valgkomitéen.
4. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg i styret på ordinær generalforsamling. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
5. Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.
6. Valgkomitéen skal tilstrebe å innstille styremedlemmer som er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, samt ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. I tillegg bør valgkomitéen se etter kompletterende egenskaper hos kandidatene ved forslag til sammensetning av styre.
7. I innkallingen til generalforsamling er det valgkomitéens forslag som fremlegges. Dersom styret er uenig i valgkomitéens innstilling, kan dette fremlegges på generalforsamlingen
8. Valgkomitéens innstilling skal være styret og forretningsfører i hende senest 4 uker før den ordinære generalforsamlingen for at innstillingen skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
9. Valgkomitéen legger frem sin innstilling på ordinær generalforsamling.
10. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

§ 21 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 22 Brannsikring

Nye beboere plikter innen 30 dager etter overtakelse, å fylle ut og sende skjema til styret. Skjema nr. 1: Brannforebyggende tiltak i boenheten.

§ 23 Beboers ansvar for loftsleiligheter

Utgifter ved eventuelle fremtidige skader, for eksempel lekkasjer i forbindelse med terrasse, overlysvindu og ark i loftsleiligheten dekkes av andelseier. Ved overdragelse av leiligheten, forplikter andelseieren seg til å gjøre den nye leier kjent med (denne avtalen) disse forhold. Den nye leier er bundet av denne.

§ 24 Husdyrhold

Styret kan nekte husdyrhold når dette er saklig begrunnet ut fra hensyn til de øvrige beboerne.

§ 25 Andelseiers tilgang til boder

Hver andel gir rett til tilgang på en loftsbod og minst en kjellerbod. Bodareal på loft og i kjellere fordeles tilnærmet likt mellom andelseierne i oppgangen. Eventuelle avtaler mellom andelseiere om bytte av boder bortfaller ved salg av andel.

Rett til bod på loft eller kjeller kan bortfalle dersom andelseier har innlemmet bod i leiligheten i forbindelse med utbygging. Dette skal være spesifisert i kjøpekontrakten av utbyggingsareal.

Ansvar for drift og vedlikehold – oversikt

Utvendig	Borettslaget	Andelseier
Vegger, vinduer, terrassedører og ytterdører	X	
Tak / takrenne og nedløp	X	
Piper utvendig og pipeløp	X	
Utelys	X	
Calling anlegg	X	
Utvendige trapper	X	
Vannkraner utendørs	X	
Tørkestativ, sykkelstativ	X	
Porter	X	
Kjellermurer / kjellervinduer / drenering	X	
Søppelkasse / avfallssystem	X	
Snømåking / strøing	X	
Grøntarealer	X	
Avløpsrør til kommunalt anlegg	X	
Vedlikehold av balkonger	X	
Drenering ved utbygget kjeller		X
Vedlikehold av vinduer ved utbygget kjeller		X
Vedlikehold av takterrasse med terrassedør ved utbygget loft		X
Opplegg for å forhindre radonstråling i utbygget kjeller		X

Vedlikehold av takvindu ved utbygget loft		X
Vedlikehold av takoppløft, vinduer ved utbygget loft		X

Innvendig	Borettslaget	Andelseier
Vedlikehold av fellesrom, oppgang, loft og kjeller	X	
Vask av oppgang	X	
Tilførsel av strøm, hovedsikringsskap og stigeledninger	X	
Sikringsskap og el-opplegg i leilighet		X
Sikringsskap og el-opplegg i oppgang, loft og kjeller	X	
Brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighet		X
Brannslukningsapparat og røykvarsler i oppganger, loft og kjeller	X	
Ferierluker på loft og i kjeller	X	
Vedlikehold av vegger, gulv og tak etter utbygging		X
Rørøplegg til bak og kjøkken inne i leilighet		X
Vedlikehold av vinduer og terrassedører innvendig i leiligheter		X
Forsikring av bygning	X	
Forsikring av innbo		X
Postkasser	X	
Inngangsdør til leilighet		X
Lys i oppgang, fellesrom, loft og kjeller	X	
Kabel TV fram til leilighet	X	
Kabelopplegg for TV inne i leilighet		X

§ 26 Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av hele eller deler av leiligheter med de nødvendige ombygginger.

Dersom kun en del av en leilighet skal innlemmes i en annen forutsettes det at resterende areal brukes til en fullverdig bolig, og kan godkjennes som en selvstendig boenhet i henhold til plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at endingene fysisk og juridisk er gjennomført innen seks måneder fra tillatelse er gitt.

Dersom kun deler av en leilighet skal innlemmes i en annen forutsettes det at overskytende areal legges ut for salg som en selvstendig boenhet innen seks måneder etter at tillatelse er gitt.

Det følger av ovenstående at en andelseier kan eie to andeler dersom hensikten er å slå sammen leiligheter eller innlemme en del av en leilighet i en annen. Det settes en tidsbegrensning på tiden en andelseier kan ha to andeler til seks måneder.

Ved sammenslåing av leiligheter skal det innhentes skriftlig forhåndssamtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, eventuelt også fra andre offentlige myndigheter. Andelseier er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender. Styret skal tilsendes kopier av all korrespondanse med alle offentlige myndigheter i saken.

Styret er ansvarlig for å oppdatere lagets bygge- og finansieringsplan i Foretaksregisteret. Andelseier skal som en del av dette gi styret all nødvendig informasjon inkludert tegninger om eiendomsforholdene.

Dersom to leiligheter sammenslås til én skal den ene andelen og det tilhørende borettsinnskuddet utgå (slettes). Den gjenværende andelens pålydende beløp og det tilhørende borettsinnskuddet skal settes lik summen av begge de opprinnelige andelenes hhv. pålydende beløp og borettsinnskudd.

Ved sammenslåing av deler av leiligheter skal andelenes pålydende beløp og tilhørende borettsinnskudd oppdateres, og så langt som mulig fastsettes i tråd med lagets øvrige andeler, men likevel slik at de to andelenes pålydende beløp og de tilhørende borettsinnskudd ikke endres samlet sett.

Dersom to leiligheter sammenslås til én blir ny husleie for den sammenslåtte andelen lik summen av de to opprinnelige andelenes.

Dersom kun en del av en leilighet innlemmes i en annen, skal husleien reduseres for den leiligheten som avgir areal og økes for den leiligheten som får større areal. Den nye husleien skal beregnes ved at det for den leiligheten som avgir areal, reduseres husleien forholdsmessig beregnet ut fra avgitt areal og opprinnelig areal. Bruttoarealet legges til grunn. Den andre leiligheten får øket sin husleie tilsvarende.

For alle fremtidige reguleringer av husleien i borettslaget, blir det den nye leien (etter avgivelse av areal/sammenslåing) som skal legges til grunn.

Styret kan gi utsettelse på de tidsfristene som er gitt ovenfor dersom fristene ikke kan overholdes som følge av forsinket kommunal behandling av byggesaken eller liknende forhold.

§ 27 Endringer i vedtektene

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

§ 28 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.