

**VEDTEKTER**  
**SANDSTUVEIEN BORETTSLAG.**  
**( Generalforsamlingsvedtak 13.04.2011 )**

**§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

**1.1 Firma og formål.**

Lagets navn er Sandstuveien Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo.

Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom på gårdsnummer **160**, bruksnummer **711** som bygsles av Oslo kommune.

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

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg kun til andelseieres benyttelse, som for eksempel garasjer.

**1.2 Ansvarsbegrensning.** Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditor.

**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 – EIERSKIFTE**

**2.1 Andeler.** Borettslaget består av 68 andeler, hver pålydende kr 100.-.

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

Kun fysisk person kan være andelseier.

( Juridiske andelseiere, se borettslagslovens § 4-2 ).

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i boligen, 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.** Nye andelseiere skal godkjennes av borettslaget.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Er melding om nektelse ikke kommet fram til erververen senest tyve dager etter at ansøking om godkjenning 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.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og bruksretten til den bolig som er knyttet til andelen.

Skriftlig ansøking om godkjenning av erververen skal sendes laget også i de tilfeller når godkjenning ikke kan nektes.

Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

**2.3 Garasjeplass og parkeringsplass.**

Når garasjeplass eller parkeringsplass blir ledig, tildeles den etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett.

### **§ 3 RETTIGHETER TILKNYTTET 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 Overlate bruken til andre.**

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

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

Godkjenning 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 lagets godkjenning overlata bruken av hele boligen til andre hvis :

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

Godkjenning 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 brukere 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.

Han plikter å gi laget melding om hvor og hvordan han kan kontaktes.

Juridisk andelseier skal utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget vedrørende bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.

Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager hvis det har henvendt seg skriftlig til fullmektigen om spørsmål som gjelder mislighold av plikter overfor laget.

### **§ 4 BRUK og VEDLIKEHOLD**

**4.1 Skadedyr.**

Hvis det oppdages skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget. Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir utryddet av et autorisert firma.

Hvis skadedyr sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for slik utryddelse også i disse boligene.

**4.2 Bolig og fellesarealer.**

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 lagets godkjenning benyttes til annet enn bolig.

Andelseier skal ikke foreta store ombygninger i boligen og av dens faste innretninger uten lagets godkjenning.

**Banking, boring osv. i boligen er tillatt**

på hverdager i tidsrommet kl. 0800 – 2000 samt  
lørdager og dager før helligdag kl. 0900 – 1800.

**SØNDAGER OG HELLIGDAGER** er banking, boring osv. i boligen **IKKE TILLATT.**

Musikkanlegg og instrumenter skal brukes slik at naboer ikke sjeneres.  
Mellom kl. 2300 – 0700 skal det være ro i boligen og i gårdsrommet.

Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles til naboene.

**4.3 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

Han skal holde boligen i forsvarlig stand, rense sluk og vannlåser, skifte knuste ruter, vedlikeholde vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr og apparater samt innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon av sluk, utskifting av rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, stoppekraner, blandebatterier, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt karmen.

Unntatt er utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og 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 ha vært utført av forrige andelseier.

Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller unnlater å reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseiers regning.

Laget kan foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles.

**4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

omfatter å holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler 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 hvis det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre hvis skaden har oppstått som følge av en annen andelseiers misbruk.

Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men plikter å få det reparert.

**4.5 Bygningsmessige arbeider**

som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Skal slikt arbeide utføres av andelseier, må det først godkjennes av styret.

Tilbygg, påbygg og andre forandringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingsvedtak, skal ikke igangsettes før vedtaket.

Ansøking eller melding til bygningsmyndigheten skal først godkjennes av styret.

## **§ 5 FELLESKOSTNADER**

### **5.1 Fordeling.**

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig; som vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter osv.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til den fordelingsnøkkel som framgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Fordelingen skal justeres hvis forandring av bolig eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig forandring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

### **5.2 Inndrivning.**

Styret skal sørge for at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller til betaling.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp som styret fastsetter størrelsen på.

Forandring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft med én måneds varsel.

### **5.3 Lovbestemt panterett.**

For krav om ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet, har borettslaget pant i andeler og borettsbevis med prioritet foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og hvis dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **§ 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 § 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. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **6.2 Fravikelse.**

Borettslaget kan kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 når en andelseier oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen. Krav om fravikelse kan tidligst framsettes sammen med salgspålegg, se vedtektene § 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

## **§ 7 GENERALFORSAMLING**

### **7.1 Øverste myndighet**

i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **7.2 Deltakelse på generalforsamling.**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslagsrett, talerett og stemmerett.

Hver andel har én stemme selv om den eies av flere personer.  
Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

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.  
Styremedlemmer og leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamlingen, også disse med rett til å uttale seg.

### **7.3 Fullmektig og rådgiver.**

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet tydelig framgår.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

### **7.4 Ordinær generalforsamling**

skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

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 behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

### **7.5 Ekstraordinær generalforsamling**

avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst syv – 7 – stemmeberettigede andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### **7.6 Innkallelse til generalforsamlinger.**

Med minst **8** dagers og høyst **20** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere med kjent adresse. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Med innkallelsen skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst **3** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

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, ett styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten for lagets regning snarest innkaller til generalforsamling.

### 7.7 **Behandles på ordinær generalforsamling :**

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsettelse av revisors godtgjørelse og eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### 7.8 **Møteledelse – flertallskrav – protokoll.**

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver 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 velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

### 7.9 **Habilitet.**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

## **§ 8 STYRET**

### 8.1 **Medlemmer og valg.**

Borettslaget skal ha **3** styremedlemmer.

Styreleder velges særskilt.

I tillegg kan velges inntil **3** varamedlemmer.

Alle velges for **2** år av gangen og alle må være myndige.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem. Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

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

### 8.2 **Styremøte.**

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styreleder og i dennes fravær velges en møteleder.

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

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.

### 8.3 **Styrets oppgaver og myndighet.**

Styret skal lede borettslaget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. 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.

#### **Generalforsamlingen må fatte vedtak med minst to tredjedels flertall før styret kan iverksette følgende :**

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover 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) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som **går utover vanlig forvaltning og vedlikehold**, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på **mer enn 5%** av de årlige felleskostnader.

## **§ 9 DIVERSE**

### 9.1 **Revisjon.**

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avggi 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 lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.3 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, sist ved lov av 17.06.2005 ( i kraft 15.august 2005 ).

**oooooooooooo00000oooooooooooo**