

Vedtekter

for Nedre Stovner borettslag org nr 948516810, vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.06 med senere endringer, sist med ekstraordinær generalforsamling den 28.05.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget 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 20 % 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 ved forespørsel 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 kap 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.

(7) 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.

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.

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. Blir 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. Borett , overlating av bruk og bygningsmessige endringer

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 (utleie)

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) 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.

(3) 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.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra styret, men andelseier må gi styret informasjon om hvem som til enhver tid bor i boligen..

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

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

(7) 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 endringer

(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/parabol-antenner, varmeveksler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

4-4 Utvidelse av boligareal

Andelseier kan søke styret om tillatelse til å utvide boarealet etter de regler som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling februar 1977. Når styret har godkjent søknaden må andelseier videresende denne til Oslo Kommune ved plan og bygningsetaten for godkjenning. Se kapittel 12 i vedtektene.

4-5 Oppføring av utebod

Andelseier kan søke styret om tillatelse til å sette opp utebod. Når styret har godkjent søknaden, må søknaden videresendes til Oslo kommune for godkjenning. Bodene må plasseres slik at den følger i lendet som nabo bod står. Den som først får tillatelse til å sette opp bod på sitt område setter premissene for hvordan andre i husrekka må sette sine boder. Bodene skal ha mønet i samme retning som naboens bod. Se kapittel 12 i vedtektene.

4-6 Verandaer

Verandaer skal ha liggende panel med lovlig avstand og med lik dimensjon. Styret fastsetter dimensjon og avstanden mellom panelbordene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, som for eksempel gjerder, platting, balkong, terrasse med dører, inngangsparti med ytterdør, trapp og gelender, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, sluk og rør fra inntakspunkt til boligen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for rør og ledninger selv om disse er innebygd i bærende konstruksjoner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som gjerder, platting, balkong og terrasse med dører, inngangsparti med ytterdør, trapp og gelender, sluk og rør fra inntakspunkt til boligen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også vedlikeholdsplikt til å rense takrenner og nedløp.

(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, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Gjelder også for soilrør med lufting. Beboer overtar ansvar for soilrør dersom det tilkobles nye avløp til eksisterende soilrør. 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 vinduer, herunder utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

(4) 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) Styret kan bestemme at utvendig vedlikehold, så som beising skal utføres av andelseierne på dugnad innen fastsatt frist. Andelseier kan oppfylle dugnadsplikten, enten ved selv å delta eller sette bort og betale for arbeidene. Borettslaget holder beis og bestemmer hvilke farger som skal benyttes. Alle boligene i en rekke skal ha samme farge. Borettslaget har tegnet dugnadsforsikring. Dersom andelseier ikke har oppfylt dugnadsplikten innen den fastsatte frist, kan borettslaget få arbeidene utført på andelseiers kostnad.

5-3 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.

6-1 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.

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 en 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 besluttes 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 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 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 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 framtreddende 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.

12 Krav til bygningsarbeider, tilbygg og karnapper

12-1. Generelt

A) Andelseier i Nedre Stovner Borettslag tillates å føre opp tilbygg til sine leiligheter. Tilbyggene skal oppføres i overensstemmelse med etterfølgende bestemmelser.

B) Maksimalt tillatt tilleggsareal er 58 m² målt i bruksareal (BRA). BRA er alt areal målt fra innsiden av ytterveggene. Areal der takhøyden er lavere enn 1,9 meter regnes ikke med. Påbygget skal ikke gå lengre ut fra opprinnelig fasade enn 3,6 m. Det må oppføres på det areal som eksklusivt tilligger hver leilighet. Utvidelse av leilighet på fellesareal tillates ikke.

C) Andelseier kan selv hver for seg velge om de vil oppføre tilbygg, når de eventuelt vil gjøre det og hvor stort tilbygget skal være innen de grenser som er fastsatt i pkt. 12-1 A) og 12-2 A) og B. En leilighet kan utbygges selv om de øvrige i samme husrekke ikke bygges ut. Tilbygg i en og samme husrekke behøver ikke være like og behøver ikke vende samme vei.

D) Utvidelse av en leilighet kan skje ved et ordinært tilbygg, eventuelt med kjeller under. Videre tillates utbygging av bare en veranda og av frittliggende sports/redskapsbod i hagen. Slik bod kan plasseres inntil grensen mot naboens hage, jf. også punkt 12-2 E).

12-2 Nærmere om utbyggingsmåten

A) Det kan bygges i to fulle etasjer om Plan- og Bygningsetaten godkjenner det.

B) Mot sydvest skal tilbyggene være enten 2,4 m eller 3 m ut fra opprinnelig vegg. For Smiuvegen 59, 61, 63, 65, 67, og 69 kan tilbygget være 3,6 m ut fra opprinnelig vegg. Mot nordøst 2,4 m, 3 m eller 3,6 m ut fra veggen. Når tilbygget er 3,6 m må den ytterste delen innvendig få skråtak for at takvinkelen skal bli riktig, jfr. neste punkt. Husets fasader må ikke endres. Det kan gis dispensasjon for endring av vinduene på stuesiden. Vindushøyden kan økes til å dekke hele etasjens høyde.

C) Ved påbygging i 2. etasje, eller på den siden hvor husene er i en etasje, gis det adgang til å heve mønet slik at takets skråvinkel beholdes. Fasadematerialer, takteking og farge skal være som på eksisterende hus. Den enkelte kan selv velge dør- og vindustyper og størrelser, alt etter visse rammer som fastsettes av arkitekten.

D) Kjeller under eksisterende hus tillates ikke. Derimot kan kjeller bygges under tilbygg.

E) Frittliggende bod skal ha en grunnflate som ikke overstiger 6m², og en mønehøyde på maksimalt 2,5m. Panel og farge skal være som på tilsvarende rekkehus. Slik bod skal plasseres innen de grenser fra veggen som nevnt i pkt. 12-2 B).

B). I særlige tilfeller kan styret dispensere, jf. pkt. 12-4 C).

F) På sider hvor huset har 2 etasjer og tilbygg oppføres i en etasje, kan det bygges veranda i stedet for vanlig tak på tilbygget. Det kan også bare bygges veranda i 2. etasje. I disse tilfeller kan det bygges dør i 2. etasje ut fra verandaen. For å hindre innsikt til nabo, skal verandaen ha tett vegg i hele bredden mot naboen.

G) Den enkelte andelseier som oppfører tilbygg kan selv bestemme den indre planløsning.

H) Den som vil utvide leiligheten må rette seg etter jordkabler og ledninger av enhver art. I de fleste tilfeller vil utvidelse kunne skje uten konflikt med slike tekniske anlegg. Hvis slike anlegg i et konkret tilfelle er til hinder for utvidelse innen de vedtatte rammer, kan styret når det finnes rimelig dispensere fra detaljer i vedtaket, jfr. pkt. 12-4 C). Med samtykke fra vedkommende offentlige etat kan den enkelte utbygger selv legge om kabler og ledninger.

I) Den som bygger ut er ansvarlig for at arbeidene tilpasses grunnforholdene.

12-3 Nærmere om betingelsene for utvidelse av leilighet

A) Den enkelte andelseier som vil utvide sin leilighet, må bekoste alle utgifter selv. Han er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, nabo, offentlige ledninger, veier eller utstyr.

B) For å ivareta intensjonene bak utbyggingstanken og for å sikre at estetiske og byggetekniske hensyn ivaretas, skal arkitekt benyttes for tilbyggene, jf. også punkt 12-3 C) nedenfor.

C) Den som vil bygge ut eller foreta andre utvendige forandringer på rekkehuset samt bygge frittliggende bod, må selv sørge for å innhente byggetillatelse hos Plan- og Bygningsetaten. Byggetegninger skal være utført i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Plan- og Bygningsetaten. Utbyggeren skal legge tegningene frem til de berørte naboer for gjennomsyn. Har en av naboene innvendinger mot utbyggingen skal dette meddeles styret skriftlig. Viktige innvendinger mot utbyggingen, som f.eks. forringet bomiljø, skal tas til følge og utbyggingen kan nektes. Styrets avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen. Tegningene skal stemples av styret at de er godkjente før de sendes til Plan- og Bygningsetaten. Kopi av byggetillatelse skal sendes styret innen byggestart. Den enkelte må selv skaffe en ansvarshavende for byggearbeidene, og han må selv engasjere entreprenør eller byggmester.

En andelseier kan selv stå som ansvarshavende hvis han er kvalifisert og godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

D) Den som engasjerer en byggmester må forvise seg om at byggmesteren har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som han gjør seg skyldig i, og at han stiller garanti for ferdigstilling i rett tid.

E) Andelseier som skal bygge ut må stille garanti for at arbeidene fullføres i rett tid og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc., og eventuelle

skader på naboens uteanlegg, utbedres umiddelbart etter at byggearbeidene er avsluttet. Byggearbeidene skal være avsluttet senest 6 måneder etter at de er påbegynt. Garantien skal være på kr 25.000.-. Hvis bare frittstående bod bygges, behøver garanti ikke stilles, men i så fall kan fellesareal og naboens hage ikke røres utover det at materialer bæres fram. For mindre arbeider og arbeider som ikke berører nabo eller fellesanlegg, kan styret redusere eller frafalle kravet om garanti. Eventuelle skader som måtte oppstå etter at påbygget er ferdig, og som kan tilbakeføres til påbygget bli å dekke av utbyggeren

F) Under byggeperioden skal alle hensyn tas til fellesarealer og til naboens hager. Materialer skal bæres fram til byggeplassen. Hvis det kan unngås skal traktor eller gravemaskin ikke kjøres over naboens hage. Hvis det gjøres skade på naboens hage, skal skadene utbedres så fort som mulig. Styret skal anvisе lagringsplass for materialer.

G) Den garanti som er stillet, frigis av styret etter at ferdigattest foreligger og etter at styret har konstatert at alle skader på fellesanlegg, huset og naboens hage er utbedret. Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader og til å fullføre eller føre huset tilbake til opprinnelig stand.

H) Alle tilbygg blir borettslagets eiendom. Borettslaget utsteder et nytt innskuddsbevis/ gjeldsbevis som viser at leilighetens økte verdi som følge av tilbygget, tilfaller andelseier ved en eventuell takst over leiligheten. Ved taksering av leiligheten, blir den taksert etter den verdi den har på takseringstidspunktet. Det er ikke sikkert verdien øker proporsjonalt med omkostningene ved utbyggingen. Borettslaget har intet ansvar for slike tap som den enkelte måtte bli påført.

I) Borettslaget vil forsikre tilbygget sammen med den øvrige bebyggelsen, etter kopi av ferdigattest er levert styret. Under byggeperioden må tilbygget forsikres av utbyggeren.

J) Utbygd areal tillegges opprinnelig areal. Felleskostnadene på påbyggene settes lik felleskostnadene på opprinnelig bygg. Dette innføres med virkning fra 01.01.2012 (vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2011).

K) Andelseier som vil oppføre tilbygg etter at nabo har bygget ut, kan uten vederlag til naboen bygge videre på naboens vegg. Panel og lignende som eventuelt må tas ned, tilhører naboen som først bygde tilbygg.

L) Andelseier som vil bygge ut, må levere skriftlig erklæring til styret om at han vedtar dette generalforsamlingsvedtak som bindende for seg.

12-4 Styrets oppgaver i forbindelse med utbyggingen

A) Generalforsamlingen pålegger styret å kontrollere at enhver utvidelsesplan er i tråd med de opptrukne retningslinjer og bestemmelser. Styret skal godkjenne byggetegninger før søknad om byggetillatelse sendes inn til Plan- og Bygningsetaten.

B) Styret skal før byggearbeider starter befare fellesanleggene og nabohagene og registrere den stand arealene er i.

C) Styret får fullmakt til å gjøre nødvendige endringer i og gi nødvendige dispensasjoner fra bestemmelsene i dette vedtak. Styret avgjør selv hva som er nødvendig. Hovedintensjonene i vedtaket kan ikke fravikes. Dispensasjon kan også gis når sterke rimelighetsgrunner taler for det. Styret kan videre godkjenne at en andelseier selv utarbeider byggetegninger, jfr. §12-3 punkt C. Styret skal påse at alle vilkår for utbygning er oppfylt og skal anvende eller frigi garantier etter reglene i § 12-3 punkt G.

D) Styret avgjør alle tvistesporsmål som måtte oppstå med andelseiere imellom i forbindelse med utbygningen og alle tolkningssporsmål som oppstår vedrørende dette vedtak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha anledning til å uttale seg muntlig og skriftlig.

12-5 Bestemmelser for karnapper

A) Generelt

Andelseierne i Nedre Stovner Borettslag tillates å bygge ut karnapp på sine leiligheter. Karnappet skal være utformet i overensstemmelse med bestemmelsene i dette vedtak. Det er en forutsetning at naboer i samme hus og gjenboere informeres om utbygging av karnapp. Så langt råd er bør utbygging skje i forståelse med disse.

B) Nærmere om utbyggingsmåten

Utbygging av karnapp kan utføres i 1. eller 2. etasje. I de tilfelle det er utbygget veranda i 2. etasje, er det ikke forutsatt at vinduer ut mot denne erstattes med karnapp. Tillatte karnapptyper går frem av tegningen 03, 04 og 05. Selv om det ikke fremgår av tegning nr. 04 og 05, er det tillatt å bygge karnapp på stuesidene. Det vil ikke bli tillatt å bygge karnapp i 2. etasje på femroms leilighetene. For type A-I og A-II er full dybde (ned til gulvplanet) med panel uaktuell. Type B-I, B-II og B-III kan ha panel på nederste felt, har full dybde (ned til gulvplanet) og har tak der karnappet ikke blir liggende oppunder takutspringet. Type C er uten tak fordi karnappet blir liggende oppunder takutspringet. Paneltype og farge både på nederste felt og oppe ved takutspringet skal være som på huset.

En andelseier kan bygge ut karnapp selv om de øvrige i samme husrekke ikke bygger ut. Dette forutsetter at andelseierne i hver husrekke blir enige om type karnapp. Utbygging av karnapp i en og samme husrekke behøver for type A og B nødvendigvis ikke være identiske og behøver videre ikke være på samme fasade. Velges karnapp type C, må karnapper være identiske på en og samme fasade. På samme fasade skal det bygges lik type karnapp (det skal ikke tillates blanding av rette og skråstilte sidevinduer). Karnappets lengde ut fra opprinnelig vegg kan enten være hele eller halve takutspringets lengde, se fasade mot gavl for tillatte karnapptyper på tegning nr. 03, 04 og 05. For karnapp på tilbygg gjelder samme regel.

Det må tas hensyn til både plassering og lengde ut fra veggen, jf. ovenfor om karnappets lengde ut fra opprinnelig vegg og på tilbygg. Der det vil bli innsyn, skal

det ikke gis tillatelse til karnappvindu. Andelseier som bygger ut karnapp bestemmer selv den indre planløsning.

C) Nærmere om betingelsene for utbygging

Den enkelte andelseier må selv bekoste alle utgifter. Han er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget og nabo.

For å ivareta intensjonene bak utbyggingstanken og for å sikre at estetiske og byggetekniske hensyn ivaretas skal byggtegninger godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten.

En andelseier kan selv stå som ansvarshavende hvis denne er kvalifisert og godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Den som engasjerer en byggmester må forvise seg om at byggmesteren har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som han gjør seg skyld i, og at han stiller garanti for ferdigstilling.

D) Styrets oppgaver i forbindelse med utbyggingen

Generalforsamlingen pålegger styret å kontrollere at enhver utbygging av karnapp er i tråd med de opptrukne retningslinjer og bestemmelser. Styret skal godkjenne tegninger før "Melding om arbeid etter plan og bygningsloven" sendes inn til Plan- og Bygningsetaten på fastsatt blankett.

12-6 Dispensasjon fra bestemmelsene i punkt 12

Styret gis fullmakt til å gjøre nødvendige endringer i og gi nødvendige dispensasjoner fra bestemmelsene i vedtektenes punkt 12. Hovedintensjonene i bestemmelsene i punkt 12 kan ikke fravikes.

Dispensasjon kan også gis når sterke rimelighetsgrunner taler for det. Styret kan videre godkjenne at en andelseier selv utarbeider byggetegninger, jf. punkt 12-3 C) Styret skal påse at alle vilkår for utbygging er oppfylt og skal anvende eller frigi garantier etter reglene i pkt. 12-3 G).

Styret avgjør alle tvistesporsmål som måtte oppstå mellom andelseierne i forbindelse med utbyggingen og alle tolkningssporsmål som oppstår vedrørende dette vedtak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha anledning til å uttale seg muntlig og skriftlig.