

# Forslag til vedtekter for borettslag

Etter lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39.

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Solfall borettslag.

Lagets forretningskontor er Ås kommune.

Borettslaget skal ha til formål å gi personer med utviklingshemming boretts til særskilt tilrettelagt omsorgsbolig i lagets eiendom, Solfallsveien 24, 55/187, i Ås kommune. Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser og omsorgsbehov, samt kommunens yting av helse- og omsorgstjenester. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Boligene er særskilt tilrettelagt og det er et mål at brukerne skal kunne motta nødvendig pleie og omsorg i egen bolig. Ås kommune har bygd ut en aktiv døgntjeneste i tilknytning til boligene i Solfall borettslag.

Boligene bygges med investeringstilskudd fra Husbanken etter **retningslinjer** for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsboliger fra **(dato)**. Etter disse retningslinjene skal kommunen disponere og ha plikt til å tildele omsorgsboligene i en periode på minst 30 år.

### 1-2 Ansvarsbegrensning

Andelseier hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1-3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

### 2-1 Andeler

Borettslaget består av **7** andeler, pålydende kr. **(xxxxx)**. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Kun fysiske personer med utviklingshemming i særskilt tilrettelagt omsorgsbolig kan være andelseier i laget. Enhver andelseier må være godkjent/utpekt av Ås kommune. Kommunen skal bestrebe å tildele andel til person i samme alder og målgruppe som andelseierne for øvrig.

Det stilles vilkår om at andelseieren faktisk må bruke boligene.

## **2-2 Kommunens adgang til å eie andel**

Ås kommune kan eie flere andeler. Ingen øvrige juridiske personer kan eie andeler, med unntak for personer omfattet av lov om burettslag § 4-2.

## **2-3 Kommunal utpekingsrett ved eierskifte**

Andeler kan bare overdras til personer som fyller kravene til å være andelseier etter punkt 2.1.

## **2-4 Forkjøpsrett**

Ås kommune gis forkjøpsrett til takst.

## **2-5 Utflytting**

Dersom en andelseier flytter fra boligen og boligen blir stående ubrukt i **mer enn 6 måneder**, kan Ås kommune pålegge andelseieren å overdra andelen til Ås kommune eller til en person som fyller kravene til å være andelseier etter punkt 2.1. Se i sammenheng med punkt 3.3.

# **3 BRUK AV 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 Overlating av bruk til andre**

En andelseier kan ikke overlate bruk av hele eller deler av boligen til andre.

## **3-3 Utleie av andel**

En andelseier kan overlate bruken av sin andel til andre for en periode på **X år**. Leietaker skal utpekes av Ås kommune. Leietaker skal fylle vilkårene for å være andelseier etter punkt 2.1. Leien skal følge Ås kommunes utleiepriser for tilsvarende boliger. Andelseier er ansvarlig for sin andel overfor borettslaget i henhold til vedtektene også under utleieperioden.

# **4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD**

## **4-1 Andelseiers bruk**

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. Boligene kan ikke 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.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

## **4-2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsflater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er 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 vært utført av tidligere andelseier.

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

#### **4-3 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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 boligen. 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.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### **4-4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring 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.

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.

## **5 DISPONERING AV FELLESAREALER/FELLESBYGG**

### **5-1 Bruk av fellesareal/fellesbygg**

Fellesarealet/fellesbygget skal brukes av beboerne i borettslaget til felles aktiviteter, Ås kommune kan leie fellesarealer/fellesbygg av borettslaget.

### **5-2 Ås kommune leier/eier enhet i fellesareal/fellesbygg**

Ås kommune gis rett til å leie/eie en enhet som base i borettslaget(s) (fellesbygg) i forbindelse med yting av helse- og omsorgstjenester overfor borettslagets beboere.

## **6 FELLESKOSTNADER**

### **6-1 Fordeling og inndrivning**

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige

grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nyttet 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 akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## **6-2 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **7 MISLIGHOLD**

### **7-1 Salgspålegg**

Dersom en 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, se punkt 6-2.

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 § 5-23.

### **7-2 Fravikelse**

Oppførere en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjeanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes med salgspålegg, se 6-1 og borettslagsloven § 5-23.

## **8 GENERALFORSAMLING**

### **8-1 Generalforsamling**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Også styremedlemmer har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

### **8-3 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved hjelpeverge/fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling,

med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

#### **8-4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller i saker om sitt eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

#### **8-5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkallingen er sendt.

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 eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamlingen, kan en andelseier, et styremedlem, eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkalle til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamling sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

#### **8-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### **8-8 Styremedlemmer**

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer og høyst 6 medlemmer. Ett av styremedlemmene skal velges blant Ås kommune sin sentraladministrasjon eller omsorgstjeneste.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styres leder velges særskilt.

### **8-9 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger ved lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antall andeler
- salg eller kjøp av eiendom
- 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

### **8-10 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **8-11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-12 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **9 DIVERSE**

### **9-1 Revisjon**

Laget skal til enhver til ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være tilstede og uttale seg på generalforsamlingen.

### **9-2 Tilbakebetaling av investeringstilskudd og merverdiavgiftskompensasjon**

Etter forskrift 25. februar 2008 nr. 191 § 7 om investeringstilskudd fra Husbanken kan Husbanken kreve tilbakebetalt investeringstilskudd i sin helhet dersom omsorgsboligene i løpet av de første 30 årene etter utbetaling selges/overdras til andre eller ikke brukes i helse- og omsorgsvirksomhet.

Dersom andelseier disponerer over boligen på en måte som utløser et krav om tilbakebetaling av tilskudd eller merverdiavgiftskompensasjon, kan kommunen kreve at andelseieren dekker tilbakebetalingen samt andre kostnader som kommunen pådrar seg i denne sammenheng.

### **9-3 Prisregulering**

Ved overdragelse av andelene skal vederlaget for andelen oppad begrenses til:

kjøpesummen betalt for andel, andelens pålydende og borettsinnskudd justert i samsvar med pengeverdien (konsumprisindeksen fastsatt av SSB)

- + nedbetalt fellesgjeld knyttet til andelen
- opptak av ny fellesgjeld knyttet til andelen

### **9-4 Vedtektsendringer**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven eller vedtektene stiller strengere krav.

Følgende vedtekter kan ikke endres uten samtykke fra Ås kommune:

- bestemmelser som gjelder vilkår for å være andelseier i laget
- bestemmelser som gjelder forkjøpsrett til andel i laget
- bestemmelser om pris ved overføring av andel
- bestemmelser om vedtektsendringer

### **9-5 Forholdet til boligbyggelagsloven**

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6.6.2003 nr. 39.