

VEDTEKTER FOR ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.juni 2011

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

Lagets navn er Zetlitz gate 1 Borettslag med forretningskontor i Oslo, jfr. borettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

1.2 Lagets eiendom

Laget eier bygården med tilhørende tomt på adresse Zetlitz' gate 1, gårdsnummer 208 bruksnummer 841 i Oslo kommune.

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv boret

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv boret til en bolig i det bygg borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

3 Andelenes pålydende

Hver andel har pålydende verdi på NOK 5 000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

Det er bare bare fysiske personer (enkelpersoner) som kan være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn én andel, jfr. brl. § 4-1.

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

4.4 Kreditor og usolgte andeler

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

5.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.16. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.3 Fullmektig og rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

5.4 Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.

Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.

Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd.

Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling

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 opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være sendt minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd. Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. § 7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

- a) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;
- b) det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;
- c) det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:

1. Konstituering

a) Opptaking av navnefortegnelse.

b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.

c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

5.11 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

5.12 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttet av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

5.13 Skriftlig valg

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5.14 Generalforsamlingsprotokoll

Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og den som ble valgt til å undertegne protokollen, jfr. brl. § 7-9 annet ledd.

6 Styret

6.1 Styret

Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

6.2 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8-2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

6.3 Tjenestetid og avsetting

Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 første ledd. Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd. Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6.4 Vederlag

Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

6.5 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

6.6 Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

6.7 Møteledelse og styreprotokoll

Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd.

Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

6.8 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
- b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
- c) salg eller kjøp av fast eiendom;
- d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- f) tiltak ellers som 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;

6.10 Lagets firma

Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styre kan gi prokura.

7 Oppløsning

7.1 Vedtak om frivillig oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

7.2 Lovlig avvikling

Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

7.3 Omgjøring til selveierleiligheter

Dersom laget oppløses skal de enkelte leilighetene gjøres om til selveierleiligheter og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.

8 Forretningsførsel

8.1 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren kan være en juridisk person, jfr. brl. § 8-10 første ledd.

8.2 Avtale om forretningsførsel

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til fem år, jfr. brl. § 8-10 annet ledd. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

8.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad

Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

9 Revisjon

9.1 Valg av revisor

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

9.2 Revisors oppgaver

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

9.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet

Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

9.4 Revisors godtgjørelse

Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

10 Eierskifte

10.1 Godkjenning

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes **uten** saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

10.2 Erververens rett til å bruke boligen

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

10.3 Den forrige eierens ansvar

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjenning av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

10.4 Gebyr

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

11 Pålegg om salg - tvangssalg

11.1 Pålegg om salg og tvangssalg

Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 10, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt 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, jfr. brl. § 4-8.

11.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen

Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

12 Forkjøpsrett

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

13 Boretten

13.1 Hver andel gir boret

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

13.2 Sameie i andel

I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

14 Overlating av bruken til andre

14.1 Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 14.2 til 14.4, jfr. brl. § 5-3.

14.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5-4.

14.3 Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 14.4 bokstav c, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-5.

14.4 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- a) andelseieren er en juridisk person, eller;
- b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;
- c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;
- d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-6.

14.5 Søknad om godkjenning

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

14.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 første ledd. Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

14.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 14, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.

Oppfører brukeren 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 i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

14.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

15 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

15.1 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd. En andelseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

15.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

15.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.

Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.

For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.

Ansaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 15.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:

a) tap i næring;

b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innløsning for andelseieren eller annen bruker av boligen;

c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd.

Ansaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.5 Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 15.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

15.6 Vedlikehold Loftsandeler

Andelseierne skal føre løpende tilsyn med balkongene tilknyttet den enkelte andel og holde disse i forsvarlig stand. Vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger tilknyttet balkongene på taket tilhørende andel 13, 14 og 15 (loftsandelene) er fullt ut omfattet av den enkelte loftandels vedlikeholds- og erstatningsplikt etter borettslagslova § 5-12 og § 5-13. Dette vil si at andelseier som har tilbruksrett tilknyttet balkong på taket er fullt ut ansvarlig for vedlikeholdskostnader mv. knyttet til denne balkongen, herunder kostnader som skyldes skade på resterende bygningsmasse grunnet lekkasjer og/eller andre forhold

16 Lagets vedlikeholdsplikt mv.

16.1 Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen brukar av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

16.2 Erstatningsansvar for laget

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

17 Panterett for felleskostnader

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

18 Bortfall av bruksretten

18.1 Oppsigelse fra andelseieren

Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.

Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.

Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.

Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt 17 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

18.2 Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 18.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt 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, jfr. brl. § 5-22 første ledd.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

18.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren 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 i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

Oslo 29. juni 2011