

VEDTEKTER

for

Pihlløkken Byggeselskap AS

934 446 798

§ 1 Formål

Pihlløkken Byggeselskap AS har til formål å eie og drive boligeiendommen Hans Barliens gate 1, gnr 225, bnr 175 i Oslo kommune - til beste for selskapets aksjonærer.

§ 2 Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er Pihlløkken Byggeselskap AS.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som går inn under aksjeloven av 13.6.1997 nr 44. Deler av borettslagsloven av 6.6.2003 nr 39 gjelder også, jf borettslagslovens § 1-4, 2. ledd.

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

Selskapet er stiftet 10.6.1934. Dets org nr er 934 446 798. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 103.080,- fordelt på 859 aksjer á kr 120,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4 Borett

a. Hovedregelen om boretten

Aksjonærene har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vesentlig brukt til.

14 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser, kjøkken, entre og bad.

10 aksjer gir bruksrett til en bolig på opprinnelig 1 værelse, kjøkken, entre og bad.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer, og hver aksjonær kan bare eie det antall aksjer som gir rett til én bolig. Likevel kan visse juridiske personer og andre som bl.a. stat og kommune eie aksjer som gir rett til inntil 10 % av boligene, jf borettslagslovens § 4-2.

b. Sameie i aksjer

I forhold til selskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen bli sameier i aksjene på annen måte enn ved arv.

Eier flere aksjer sammen, skal det regnes som å overlate bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken

Aksjonæren kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten at styrets godkjenning er innhentet på forhånd.

b. Overlate bruken for opptil 3 år

Med godkjenning av styret kan aksjonæren overlate bruken til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som nevnt i pkt c, 3. ledd nedenfor, har bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste år. I disse tilfellene kan bare godkjenning nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjonær.

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn

Aksjonærer som ikke oppfyller krav til botid som nevnt i pkt. b, kan etter styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre, dersom det foreligger særlige grunner. Søknad kan godkjennes dersom:

1. aksjonæren er en juridisk person, eller
2. aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller
3. et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 og husstands- og fellesskapslovens § 3, 2. ledd.

I disse tilfellene kan godkjenning bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i 1. ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

d. Søknad om godkjenning

Søknad skal skje skriftlig. Har selskapets styre ikke sendt svar om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent. Ved skifte av bruker må ny godkjenning innhentes.

e. Aksjonærens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter i forhold til selskapet. Aksjonæren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge aksjonæren har overlatt bruken av boligen til andre.

f. Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger tilstede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven.

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 av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven.

g. Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjene skifter eier.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens 3, 2. ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser.

Faller bruksretten bort pga eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av aksjonæren om ikke aksjonæren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at aksjonæren kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle unngå eller overvinne følgene av hindringen.

§ 6 Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Aksjonæren må ikke foreta bygningsmessig inngrep uten på forhånd å ha innhentet godkjenning av selskapets styre.

En aksjonær kan med godkjenning av styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs pga funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet formål enn boligformål.

Aksjonæren skal følge de husordensregler som til enhver tid gjelder etter generalforsamlingens vedtak.

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand. Aksjonæren har ansvar for alt innvendig vedlikehold av leiligheten, og skal foreta de utbedringer/utskiftninger som er nødvendige eller ønskelige av rørledninger og elektriske ledninger som bare vedrører leiligheten og ikke er felles for flere leiligheter. Det samme gjelder utbedring/utskifting av toalett, badrom innredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet

Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt kan selskapet kreve erstatning. Det vises om dette til borettslagslovens § 5-13.

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer

Dersom andre aksjonærer lider tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan de kreve erstatning av aksjonæren om ikke tapet er omfattet av erstatningskrav fra selskapet. Det vises om dette til borettslagslovens § 5-15.

For indirekte tap kan de andre aksjonærene bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.

e. Ansvar ved eierskifte

Ny eier av aksjene har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den tidligere aksjonæren. Ny eier av aksjene er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet eller i forhold til andre aksjonærer bare dersom den tidligere aksjonæren ville ha vært det.

§ 7 Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet

Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som ovenfor nevnt og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjonæren eller en annen bruker av boligen.

b. Erstatningsansvar for selskapet

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt o.a. For indirekte tap kan aksjonæren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på selskapets side.

§ 8 Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i forhold til størrelsen på boligene. Styret fastsetter hvor mye hver aksjonær skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

b. Panterett for fellesutgifter

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som svarer til 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

Panteretten har vern uten registrering.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn krav til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 9 Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

Aksjonæren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Aksjonæren svarer for fellesutgifter for tiden frem til boretten er falt bort, om ikke en ny aksjonær har tatt over ansvaret tidligere.

Har aksjonæren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og aksjene ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.

Står oppsigelsen ved lag, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve aksjene solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av panteretten i § 8b uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

b. Salgspålegg fra selskapet

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. c nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjene 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.

c. Fravikelse

Oppfører aksjonæren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter pkt. b ovenfor.

§ 10 Rettslig rådighet

Aksjonærene råder fritt over sine aksjer, som kan overdras og pantsettes, men likevel med følgende begrensning:

- Aksjene i selskapet kan ikke overdras/ervertes uten i forbindelse med bruk av boligen.
- Bare fysiske personer kan være aksjonærer, bortsett fra de unntak som er nevnt i § 4.
- Erverv av aksjer er videre betinget av styrets samtykke. Samtykke kan imidlertid bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
- Andre aksjonærer har ikke forkjøpsrett.
- Eierskifte skal på forhånd meldes til selskapets forretningsfører, som skal innhente styrets samtykke og foreta notering i aksjeeierboken, samt foreta andre nødvendige registreringer. Det samme gjelder søknad om fremleie.
- Pantenoteringer i aksjeeierboken foretas også av forretningsføreren.
- For noteringer/registreringer som nevnt skal det svares gebyr til forretningsføreren.

§ 11 Generalforsamling

Det skal hvert år innen utgangen av mai måned holdes ordinær generalforsamling.

Innkallelse med angivelse av dagsorden skal av styret eller forretningsføreren skje med to ukers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

Den ordinære generalforsamling behandler disse saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert årsregnskap, som skal godkjennes.
3. Årsbudsjett, som skal godkjennes.
4. Valg av styre og fastsettelse av styrets honorar.
5. Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar.
6. Vedtektsendring.
7. Andre saker som sto oppført i innkallelsen, enten etter styrets bestemmelse eller etter innkommet begjæring til styret fra en eller flere aksjonærer.

Saker som aksjonærer ønsker behandlet skal meldes til styret i rimelig tid før generalforsamlingen, slik at styret kan få mulighet til å vurdere saken. Før innkalling til generalforsamling med oppsett av saken til behandling, skal styret sende varsel til aksjonærene om tid for generalforsamling og tidsfrist for å melde saker til styret.

På generalforsamlingen har hver aksjonær én stemme. Aksjonærene kan møte med fullmektig som i tilfellet må fremlegge skriftlig datert fullmakt.

Sakene avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med mindre annet følger av disse vedtekter eller aksjeloven. Står stemmene likt, har styrets leder dobbeltstemme.

Det skal føres møteprotokoll.

§ 12 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av den hele aksjekapital. Styret/forretningsfører besørger innkallelse til slik generalforsamling. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal sendes ut minst én uke i forveien.

§ 13 Styret

Selskapet skal ledes av et styre på tre medlemmer. Det skal oppnevnes to varamedlemmer.

Styrets leder velges først. Deretter velges de to øvrige medlemmer og til slutt to varamedlemmer.

Styret har ansvaret for at forvaltningen av selskapet og dets eiendom skjer på betryggende måte. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og avgitt årsberetning. I nødvendig utstrekning skal styret videre fastsette planer og budsjetter og ta initiativ for ivaretagelse av selskapets og aksjonærenes interesser.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens godkjenning iverksette tiltak på eiendommen som ikke anses som nødvendig vedlikehold, dersom kostnaden overstiger 5 % av selskapets årlige fellesutgifter etter sist vedtatte budsjett. *Endringen vedtatt på generalforsamlingen: 22.05.2024*

Styret kan engasjere forretningsfører, som daglig leder og gi prokura i denne forbindelse.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem av deres underskrifter.

§ 14 Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 15 Aksjeloven og borettslagsloven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder aksjeloven av 13.6.1997 nr 44.

Videre gjelder det som er pålagt å gjelde for boligaksjeselskaper i hht borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39, jf lovens § 1-4, 2. ledd og § 14-11. De fleste av de aktuelle bestemmelser i borettslagsloven er inntatt i disse vedtekter.

Vedtatt på generalforsamlingen: 25.4.2005

HUSORDENSREGLER

FOR

PIHLLØKKEN BYGGESELSKAP AS

1. Aktiviteter som kan gi sjenerende støy for andre beboere, skal unngås mellom kl. 22:00 og 07:00. Styret oppfordrer beboerne som planlegger selskap/fest hvor sjenerende støy kan forekomme å informere naboer/oppgangen i god tid.
2. Løse gjenstander skal ikke plasseres i oppganger eller kjellerganger. Styret oppfordrer til å benytte kjellerbodene og sykkelparkering i bakgården.
3. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å fjerne uadressert post og reklame som kommer i egen postkasse/ved døren.
4. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
5. Utlegging av mat til dyr og fugler er ikke tillatt.
6. Lufting av sengetøy, klær m. v. i vinduene er ikke tillatt.
7. Tørking og lufting utendørs er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.
8. Utgangsdørene skal holdes låst. Eneste unntak er ved nødvendig lufting.
9. Vaskerom og tørkerom skal kun benyttes etter instruks gitt av styret, og den enkelte bruker skal rydde opp etter bruk.
10. Kjøring på gårdsplassen er bare tillatt i forbindelse med henting og levering. Parkering er ikke tillatt på gårdsplassen eller i utkjørselen.

Vedtatt på generalforsamlingen 2002 og med endring av generalforsamlingen i 2005.