

## Borettslaget Grimstadgaten 24 B

### VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET GRIMSTADGATEN 24 B org. nr. 851 824 162, stiftet 30.08.1968 sist endret 22. mai 2006

#### 1. Innledende bestemmelser

Borettslagets navn er Borettslaget Grimstadgaten 24 B, org. nr. 851 824 162, med forretningsadresse i Grimstadgaten 24 B, 0464 Oslo.

Alle bestemmelser som er inntatt i borettslaget Grimstadgaten 24 Bs vedtekter og husordensregler er bindende for andelseierne.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Laget har til formål å skaffe andelseiere bolig ved drift av eiendommen Grimstadgt. 24 B i Oslo.

#### 2. Andeler og andelseiere

Andelene lyder på kr. 100,- (kroneretthundre 00/100).

Andelsbeviset, som utstedes på andelseierens navn, skal inneholde borettslagets navn, registreringsdato, andelens nummer og pålydende. Så vel fysiske som juridiske personer kan være andelseiere, dog således slik at ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Andeler skal ikke kunne erverves i fellesskap på andre måter enn ved arv.

Borettslaget har, i tillegg til andelens pålydende, mottatt et andelsinnskudd av hver andelseier. Innskuddene er å betrakte som lånekapital på lagets hånd, og andelshaverne har mottatt en andelsobligasjon som sikkerhet som viser tilknytningen mellom innskuddet og den enkelte andel. For summen av innskuddene er det i lagets eiendom utstedt en fellesobligasjon på prioritet etter de faste lån i eiendommen. Fellesobligasjonen skal ikke ha opptrinnsrett. Andelsobligasjonen kan bare selges, pantsettes eller gjøres til gjenstand for utlegg eller arrest sammen med den andel obligasjonen er knyttet til.

Borettslaget er ikke forpliktet til å tilbakebetale innskuddet med mindre det skjer i forbindelse med en frivillig, samtidig overtakelse av den tilsvarende andel med rettigheter.

### 3. Andelseiernes bruksrett

En andelseier har bruksrett til en bolig i Grimstadgaten 24 B. Leiligheten skal kun brukes til beboelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre andeler.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlig bestemmelser eller kan være til skade for andre andelseiere eller bygningen.

Fasadeendringer, forandring av utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Andelseier må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen. Andelseier er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr.

### 4. Borettslagets plikter

Borettslaget skal sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre plikter borettslaget å holde ved like alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget.

Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at port- og gårdsrom og felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene samt å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen. Vedlikehold av oppganger og fellesrom samt belysning av disse påhviler borettslaget.

### 5. Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andelen gjelder ingen forkjøpsrett for borettslaget eller de andre andelseierne.

### 6. Salg og bruksoverføring

En andelshaver har rett til å overdra sin andel, men erverver må godkjennes av styret, for at ervervelsen skal bli gyldig overfor borettslaget.

Overføring av bruksrett er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ved styrets samtykke har andelseier rett til å overføre bruken av deler av husvære til andre når han selv bor i boligen, overlate bruken helt til andre for opptil tre år dersom andelseieren

eller hans ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken har bodd i boligen minst ett av de to siste årene, eller det foreligger særlig grunn jfr. brl §5-6. Godkjennelse kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet inn til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelsbeviset kan ikke overdras, uten samtidig overdragelse til samme person av andelsobligasjonen, jf. punkt 2, tredje ledd.

## 7. Vedlikehold

Andelseieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten, og av ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks eller vannkraner. Til indre vedlikehold regnes utskifting og vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppsteking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter andelseieren å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

For mislig omgang med vann bærer andelseieren ansvaret. Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og er med hensyn til bruken av vaskeri, rengjøring av loft og trapper og andre fellesrom, samt for øvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skade/ulempe som skyldes manglende aktsomhet.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens kostnad.

All utbedring og vedlikehold skal skje etter gjeldende offentlige forskrifter og for ivaretagelse av eiendommens ensartede estetiske uttrykk. Borettslaget skal ha en vedlikeholdsplan som gir nærmere retningslinjer og bestemmelser for vedlikeholdet.

## 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

Styret fastsetter fellesutgiftenes størrelse og setter opp et årlig driftsbudsjett for borettslagets inntekter, kostnader og avsetninger til vedlikeholdsfond. Utgiftene

fordeles på andelseierne etter andelenes størrelse. Fellesutgiftene innbetales med månedlige beløp fra andelseierne til laget.

Styret besørger nødvendige huseierforsikringer. En eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i en enkelt andel, blir å belaste eieren av denne. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden, med mindre styret samtykker i annen anvendelse.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye utgifter for borettslaget, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn størrelsen på andelen tilsier. Eventuell forhøyelse av det månedlige fellesutgiftene i denne forbindelse skal varsles 1 måned før iverksettelsen.

Som sikkerhet til dekning av den enkeltes andel av løpende fellesutgifter ni. m. har borettslaget panterett i hver enkelt andel.

#### 9. Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en andelseier, på tross av skriftlig advarsel fra styret, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen i samsvar med brl 5-22. Pålegget om salg skal være skriftlig, og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet etter en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling av andel i fellesutgifter, jf punkt 8, eller unnlattelse av betaling innen 14 dager etter påkrav, regnes som vesentlig mislighold.

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det kan være til alvorlig sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan borettslaget kreve fravikelse i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

#### 10. Styret og dets vedtak

Borettslaget ledes av et styre som består av:

Leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styret velges på ordinær generalforsamling. Lederen velges for 1 år ved særskilt valg. Styremedlemmene velges for to år, dog således at etter borettslagets første driftsår trer et av styremedlemmene ut etter loddtrekning. Varamedlemmene velges for ett år. Varamedlemmene innkalles etter nummerorden.

Avgåtte styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Hvert år kan velges en valgkomite bestående av 3 medlemmer. Valgkomiteen forbereder valget av borettslagets tillitsmenn og fremmer sitt forslag for generalforsamlingen.

Styret leder den daglige drift av borettslaget.

Styremøte skal holdes så ofte lagets anliggender tilsier det. Styremøte innkalles av lederen. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det holdes styremøte, et krav lederen skal etterkomme uten opphold. Styremøtet ledes av lederen og i dennes fravær av det styremedlem som har fuingert lengst. Styret er beslutningsdyktig når minst (2) to styremedlemmer, herunder eventuelt varamannen, er til stede og vedtakene er enstemmige. Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres protokoll for hvert styremøte som avholdes, og protokollen underskrives av de fremmøtte.

Styret skal lede borettslagets drift i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen har gitt.

Borettslagets firma tegnes av styrets leder alene eller av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Som sikkerhet til dekning av den enkeltes andel av løpende fellesutgifter ni. m. har borettslaget panterett i hver enkelt andel.

### 11. Generalforsamlingen

Borettslagets øverste myndighet utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder. Generalforsamling innkalles av styret. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller minst halvparten av andelseierne finner det nødvendig. Ordinær generalforsamling innkalles med (14) fjorten dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med (8) åtte dagers varsel.

De saker som ønskes tatt opp på den ordinære generalforsamling må være innkommet til styret senest 31. mars samme år.

På generalforsamlingen kan kun de saker avgjøres som er oppsatt i innkallelsen.

### 12. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal følgende behandles:

#### 1. Konstituering

- a) Opptaking av navnefortegnelse
- b) Valg av to personer til å undertegne protokollen
- c) Spørsmålet om møtet er lovlig innkalt

2. Årsmelding fra styre

3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng, spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor

5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

6. Valg av styremedlemmer med varamenn

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallelsen behandles.

### 13. Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende. Har denne ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møteleder eller minst 1/10 av de fremmøtte krever det. Hver andelseier har (1) en stemme.

Medlemmer som ikke personlig kan møte, kan stemme med. fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn (2) to andelseiere.

Over generalforsamlingen føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

### 14. Regnskap, årsoppgjør og årsmelding

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og for at det ved regnskapsårets avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding.

Regnskapet følger kalenderåret.

I årsmeldingen skal styret gi opplysning om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets innstilling og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd.

Årsoppgjør og årsmelding skal sammen med innkallelsen til den ordinære generalforsamling, sendes til hver andelseier med kjent oppholdssted.

### 15.Revisjon

Borettslagets revisor skal velges på ordinær generalforsamling.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel og påse at så vel denne som årsoppgjøret stemmer med kravene til ordentlig regnskapsførsel.

Revisor gir årlig innberetning til generalforsamlingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

### 16.Oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av borettslaget må for å være gyldig gjøres i to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst (14) fjorten dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling og med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Når borettslaget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles. Mulig overskudd fordeles på andelseierne, etter deres andel og utbetales mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette.

### 17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller hans nærstående har en klar personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget skal hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til gjennom deres virksomhet i laget om personlige forhold. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen rettkommen interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelige.

### 18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Forslaget refereres i sin helhet i innkallelsen.

Forhold som ikke direkte dekkes av disse vedtekter, reguleres av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.