

MOLØKKEN BORETTSLAG II

VEDTEKTER

(Vedtatt i ordinær generalforsamling i 2006, revidert; 26.06.07, 21.03.2012 og 29.03.22)

§1

Moløkken Borettslag II er et andelslag med formål utleie til andelseiere av beboelsesleiligheter i eiendommen Kongsvingergt. 7, Oslo, og drift av denne. Selskapets forretningskontorer er i Oslo.

§2

Selskapets andelskapital er kr 48.000,- fordelt på andeler à kr 1.100,-, kr 1.500,-, kr 1.600,-, kr 1.900,- og kr 2.400,-, som alle er fullt innbetalt og lydende på navn.

§3

Hver andelseier kan kun eie én andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere. Selskapet har dog adgang til å eie én andel for vaktmesterleilighet.

Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til tjue prosent av andelene i borettslaget.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§4

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å godkjenne nye andelseiere.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen

Ved overdragelse av andel kan forretningsfører beregne honorar for sitt arbeide i forbindelse med gjennomføringen av overdragelsen

§5

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. Boligen kan ikke uten styrets samtykke 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.

§6

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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget 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.

Styret kan etter søknad fra andelseier godkjenne refusjon av kostnad skifte av soilrør på bad. Ramme for refusjon er kr. 10 000.- (Indeksreguleres årlig etter KPI med virkning fra 29.03.22)

§7

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.

§8

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.

§9

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 finansierungsplanen, 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 nytten 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 a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§10

Leieboeren hefter med sitt andels- og obligasjonsinnskudd for sine forpliktelser overfor borettslaget.

§11

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag 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 § 5-22.

§12

Oppfører en andelseier 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 laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

§13

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 personer, som velges for 2 år av gangen om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.

Styrets leder velges av generalforsamlingen, jf borettslagsloven §8-2. Styreleder kan sammen med et annet styremedlem tegne lagets navn.

Styrets godtgjørelse fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen.

Styret kan ansette forretningsfører som fortrinnsvis skal være jurist, og bestemmer hans lønn og funksjoner. Forretningsføreren kan ikke være medlem av styret. Styret kan meddele selskapets forretningsfører prokura.

§14

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallelse med oppsatt dagsorden og vedlagte styrets beretning og årsregnskap skal skje i henhold til reglene i lov om borettslag.

§15

I den ordinære generalforsamling skal behandles:

1. Konstituering.
2. Godkjenning av styret årsberetning.
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
4. Spørsmål om anvendelse av mulig overskudd eller dekning av eventuelt tap.
5. Ansvarsfrihet for styret.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styremedlemmene og revisorene for kommende periode.
7. Valg av 3 styremedlemmer og 2 varamenn til styret.
8. Valg av revisor.
9. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen.

Ethvert forslag som noen andelseier måtte ønske behandlet i generalforsamlingen, må være skriftlig innsendt til styret innen den frist styret setter i innkallingen til generalforsamling.

Alle dokumenter som aktes forelagt generalforsamlingen skal i varseltiden være utlagt til ettersyn.

§16

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Selskapet har ikke stemmerett for sin andel for vaktmesterleilighet. Andelseier skal møte personlig eller med fullmakt til ektefelle/samboer eller myndig medlem av husstanden.

For generalforsamlingen føres protokoll.

Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, og således at styrets formanns stemme i tilfellet av stemmelikhet er avgjørende.

Endring i selskapets vedtekter kan besluttet av en generalforsamling med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Beslutning om selskapets oppløsning eller salg av dets eiendom kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 4 ukers mellomrom og med minst to tredjedels flertall av alle andelseierne hver gang. Den ene generalforsamlingen skal være en ordinær generalforsamling.

Ved oppløsning av borettslaget skal borettslagets midler fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av omsetningsverdien av hver enkelt leilighet.

§17

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst en tiendedel av andelseierne.

Om berammelse, innkallelse, utlegging av dokumenter, avstemming og adgang til å møte, gjelder reglene i §§ 14, 15 og 16.

Dog kan styret, om nødvendig, sammenkalle ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn bestemt i § 14, dog ikke med kortere varsel enn 3 dager.

Innkallelsen må angi hvilke saker som skal behandles.

Ordinær generalforsamling 2007 (26.06.07) (fra protokoll)

6. Forslag til ny § 13

Selskapets forretninger ledes av et styre på minst 3 personer, som velges for 2 år av gangen om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.

Styrets leder velges av generalforsamlingen, jf borettslagsloven §8-2. Styreleder kan sammen med et annet styremedlem tegne lagets navn.

Styrets godtgjørelse fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen.

Styret kan ansette forretningsfører som fortrinnsvis skal være jurist, og bestemmer hans lønn og funksjoner. Forretningsføreren kan ikke være medlem av styret. Styret kan meddele selskapets forretningsfører prokura.

Forslaget ble vedtatt.

Protokoll GF 21.03.2012:

5. Forslag til endring i vedtekter § 2.

Nåværende paragraf 2:

Selskapets andelskapital er kr 36.000,- fordelt på andeler à kr 1.100,-, kr 1.500,- og kr 1.600,- som alle er fullt innbetalt og lydende på navn.

Styrets forslag til ny paragraf 2:

Selskapets andelskapital er kr 48.000,- fordelt på andeler à kr 1.100,-, kr 1.500,-, kr 1.600,-, kr 1.900,- og kr 2.400,-, som alle er fullt innbetalt og lydende på navn.

Det ble vedtatt å endre Vedtektenes § 2 i henhold til styrets forslag.

