

# VEDTEKTER

## A.S Tøyen Boligselskap

Vedtatt på generalforsamling 31. mai 2006  
Sist oppdatert i e.o. generalforsamling 04.11.2014  
Sist oppdatert på generalforsamling 27.05.2015  
Sist oppdatert på generalforsamling 23.05.2016  
Sist oppdatert på generalforsamling 02.06.2020

1. Aksjeselskapet Tøyen Boligselskap har til formål å eie, bebygge og drive eiendommen Sars.gt 31, gnr.229. bnr. 124 i Oslo Kommune. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.
2. Aksjekapitalen er på kr. 114 100,- fordelt på 163 aksjer hver pålydende kr. 700,- fullt innbetalt og lydende på navn.
3. Aksjonær som har en aksje og den dertil knyttede andelsobligasjon, har boret til leilighet. Aksje og andelsobligasjon kan ikke skilles. Kun fysiske personer kan være aksjeeier og ingen aksjonær kan eie mer enn to aksjer og da med formål å slå sammen to leiligheter.
4. Aksjer og andelsobligasjonens omsettelighet er begrenset, idet ethvert salg må godkjennes av selskapets styre.
5. Selskapets forretninger ledes av et styre på 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret og varamedlemmene velges blant aksjonærene for 2 år av gangen. Ved valg går vekselvis 3 og 2 styremedlemmer ut. Dersom et styremedlem selger sine aksjer med mer enn 3 måneder igjen til neste ordinære generalforsamling, skal medlemmet tre ut av styret. Nytt medlem velges blant varamedlemmene av det sittende styret.  
  
Når styret anviser fakturaer og andre betalingsforpliktelser på vegne av selskapet må disse godkjennes og underskrives av minst 2 styremedlemmer, leder eller nestleder må være en av disse 2.
6. Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innenfor de frister som er gitt i aksjeloven. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje i skriftlig brev til samtlige aksjonærer, minimum 14 dager før generalforsamlingen.
7. Generalforsamlingen skal behandle:
  1. Styrets årsberetning.
  2. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Generalforsamlingen velger valgkomite, valgkomiteen består av 2 medlemmer og velges for 2 år av gangen.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen eller som i henhold til gjeldende aksjelovgivning skal behandles av generalforsamlingen.

8.

Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Ingen aksjeeier eller fullmektig kan ha mer enn tre 3-stemmer i generalforsamling.

9.

Med mindre annet følger av lov eller selskapets vedtekter avgjøres enhver sak ved simpelt flertall av de fremmøtte stemmer. Står stemmetallet likt gjelder det som møtelederen slutter seg til, selv om han ikke er aksjeeier eller representant for aksjeeier.

10.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av aksjonærer som representerer minst 1/10 del av aksjonærene. Vedtektenes paragraf 6,7,8 og 9 gjelder for innkallelse, bekjentgjørelse og utlegning av dokumenter.

#### 11 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom aksjeeieren selv eller person som nevnt nedenfor, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

-et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## **12 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

**(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.**

**(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.**

**(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligaksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.**

**(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.**

**(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.**

**(6) Aksjeeieren er selv ansvarlig for apparater, innretninger eller konstruksjoner som han lar oppføre eller installere i boligen, herunder innkassinger av innvendige rør.**

**(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.**

**(8) Dersom aksjeeieren forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår skade eller fare for skade på andre boenheter eller på fellesarealene kan styret pålegge aksjeeieren å treffe de tiltak som er nødvendige for å avverge skade eller fare og om nødvendig selv besørge de nødvendige tiltak truffet for aksjeeiers regning.**

**(9) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

## **13 Selskapets vedlikeholdsplikt**

**(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.**

**(2) 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 aksjeeieren.**

**(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.**

**(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.**

**(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.**

#### **14. Pålegg om salg og fravikelse**

##### **Mislighold**

**Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.**

##### **Pålegg om salg**

**(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.**

##### **Fravikelse**

**Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

#### **15.**

**Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 av de fremmøtte stemmer. Salg eller delvis salg av selskapets eiendom krever også slik tilslutning, og i to påfølgende generalforsamlinger, hvorav den ene ordinær.**

#### **16.**

**Forøvrig henvises det lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og de til enhver tid gjeldende regler i lov om borettslag.**

