

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET UTSIKTSTOPPEN (org.nr 989 986 694)

Vedtatt på generalforsamling 12.06.2007

Sist endret på generalforsamling 04.06.2014

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Utsiktstoppen, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål av andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Borettslaget er ikke tilknyttet noe boligbyggerlag.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes interesser.

§ 2. Andeler – ansvar.

Andelenes pålydende skal være på fem tusen - 5000 - kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget (fysiske personer). Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn én andel.

Likevel kan borettslaget tegne og eie andeler med de begrensninger som følger av borettslagsloven.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet, innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 4.

En andelseier, som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Overdragelse av andeler skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen skjer. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Det påløper et innflyttingsgebyr på kr 2 000,- til nye andelseiere. Gebyret skal dekke borettslagets administrasjon av eier/leieskifter, postskilt skader ved innflytting mm. Gebyret gjelder også ved framleie, jfr § 16

Gebyret gjelder ikke ved utleie av hybler knyttet til andelseiers leilighet.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jf § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsene er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen tretti dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel ønskes overført.

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen tretti dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger, som nevnt i fjerde ledd, er ervervet å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

§ 6. Forkjøpsrett.

Det er ingen forkjøpsrett i bolaget.

§7. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder, to medlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når samtlige medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige stemmeberettigede.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de av gitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller riving av de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i vedtektenes § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige husleier.

§ 9. Firmategning.

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel – dog minst fire av andelseierne – skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen, når det settes frem krav om det, senest innen den frist som styret har opplyst om.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme til sammen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær/referent og av to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsmelding fra Styret, med Revisors beretning.
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til Styret og revisor, herunder avgjøres også spørsmålet om hvilken revisor vi skal ha, jf § 13 i disse vedtektene.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller en annen møteleder, valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

- a) noens personlige forhold
- b) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessige betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 15. Endring av vedtekter og stiftelsesvilkårene.

Endring av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 16. Bruksoverlating.

Det må søkes styret om bruksoverlating. Gebyr på kr 2 000,- vil også gjelde her, jf. §5, 2.ledd. Det er ingen begrensning på rett til bruksoverlating utover det som fremgår av loven. Styret må informeres om leietaker og dens telefonnummer, samt leieperiode.

§ 17. Garasjeanlegg.

Garasjeplassene skal borettslaget leie ut, fortrinnsvis til andelseiere i borettslaget. I samsvar med iHUS- kontrakten, skal leierett følge den enkelte leilighet og kan overdras sammen med denne. Ved opphør grunnet oppsigelse eller mislighold tilfaller leieretten andelseiere på venteliste. Oppsigelsestid er vanligvis tre måneder. Pris for leie av garasjeplassene blir til enhver tid fastsatt av borettslagets styre. Fremleie må godkjennes av styret.

§ 18. Fasadeforandringer.

Andelseiere som vil gjennomføre fasadeforandringer som for eksempel å sette opp lysarmatur på veranda, skal først søke styret om godkjenning og styret kan ikke under noen omstendigheter godkjenne forandringer som skjemmer den opprinnelige arkitektur.

§ 19. Husordensregler.

Beboerne skal overholde husordensreglene som vedtas av generalforsamlingen. Brudd på reglene kan medføre tiltak fra styret og i verste fall oppsigelse av andelen.

§ 20 Videoovervåking

Videoovervåking av borettslagets fellesområder/garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder/garasjeanlegg.

§ 21. Forholdet til Lov om burettslag.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003.