

# Vedtekter

for **Boligaksjeselskapet AS Fjellseterveien 32** org nr 841 339 932  
Trondheim 28.mai 2008

## § 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Boligaksjeselskapet AS Fjellseterveien 32 er et samvirkeforetak som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i boligaksjeselskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

- (1) Boligaksjeselskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

## § 2. Aksjer og aksjeeiere

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Aksjene skal være på kroner 3 705,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.
- (3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av boligaksjeselskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksje

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.
- (2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 3 - 3-2.

### 2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boligaksjeselskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor boligaksjeselskapet.
- (2) Boligaksjeselskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 i vedtektene.
- (3) Nekter boligaksjeselskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligaksjeselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.
- (5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen.

### 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Aksjeeier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra boligaksjeselskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## § 3. Boret og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

- (1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligaksjeselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere og øvrige beboere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - aksjeeieren er en juridisk person
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har boligaksjeselskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til boligaksjeselskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligaksjeselskapet.
- (5) Fysisk aksjeeier plikter å holde boligaksjeselskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk aksjeeier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra boligaksjeselskapet.

## § 4. Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeiernes 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, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vann-klosett, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som varmtvannsbereider og ventilasjonsvifte som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier (jf vedtektenes §4 - 4-2 (2)). Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er aksjeeiers ansvar.
- (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. Aksjeeier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er boligaksjeselskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjeeier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra boligaksjeselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også § 2 - 2-4.
- (7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligaksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til boligaksjeselskapet.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte aksjeeiere/grupper av aksjeeiere og boligaksjeselskapet, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Boligaksjeselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **4-2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt**

- (1) Boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved skifte av sluk som følge av slitasje og elde dekker boligaksjeselskapet utgifter inntil det til en hver tid fastsatte beløp.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet 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) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at boligaksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

## § 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor boligaksjeselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

### 5-2 Pålegg om salg

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

### 5-3 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.

## § 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Boligaksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Boligaksjeselskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 7. Styret og dets vedtak.

### 7-1. Styret

- (1) Boligaksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligaksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligaksjeselskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer boligaksjeselskapet utad og tegner dets navn.

## **§ 8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i boligaksjeselskapet utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 8 - 8-3, (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjeeier. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i § 8 - 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, regnes den som får flest stemmer som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **§ 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til boligaksjeselskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 4-22 og 4-23.

### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et boligaksjeselskap har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i boligaksjeselskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjeeiere eller boligaksjeselskapet.

## **§ 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i boligaksjeselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **10-2 Forholdet til Lov om borettslag**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.