

VEDTEKTER FOR MUNKVOLL BORETTSLAG

1. LAGETS NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

Lagets navn er Munkvoll Borettslag.

Borettslaget består av 69 omsorgsleiligheter med tilhørende fellesareal.

Av disse er 3 bokollektiv med til sammen 18 beboere som i hovedsak består av personer som har behov for heldøgns omsorgstjeneste. Det kan være aktuelt med bemanning i kollektivene. De tre andelene eies av Trondheim kommune.

Laget har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

Borettslaget eier 40 parkeringsplasser på felles parkeringsplass like etter avkjørselen Nordre Hallsetsvei. Retningslinjer for tildeling avgjøres av Borettslagets styre.

Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Trondheim kommune.

2. ANDELER – ANSVAR

Andelene skal lyde på kr. 1.000,-.

Det er til hver eierandel knyttet en eksklusiv bruksrett med tilknyttet borettsinnskudd til en bestemt bolig i borettslaget. Borettsinnskuddenes størrelse varierer med leilighetenes beliggenhet og størrelse, og vil fremgå av den enkelte andelseiers kjøpekontrakt. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

3. ANDELSEIERE

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én boligandel. Som unntak fra dette kan Trondheim kommune eie inntil 30 % av andelene, når boligene leies ut til personer som fyller kravet til å være andelseier.

For å være andelseier må vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom ha bruk for en omsorgsbolig samt være utpekt av Trondheim kommune. Kravet til å være andelseier gjelder ut over 20 år fra utbetaling av det offentlige tilskuddet fra Trondheim kommune og kan kun endres med samtykke fra Trondheim kommune.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig 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 andeler, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som godkjennes av Trondheim kommune og styret, jfr. pkt. 3, 2. ledd, 4 og 5. Et slikt pålegg skal etterkommes innen seks måneder etter at pålegget er mottatt. Kravet til å være andelseier kan lempes for gjenlevende livsledsager som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

4. OVERFØRING AV ANDEL

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i kapittel 4 i borettslagslova.

Så lenge Trondheim kommune ser behov for det, vil kommunen for egen regning annonsere ledig bolig en - 1 - gang i lokal avis for å sikre at salg av omsorgsbolig blir allment bekjentgjort. Borettslagets styre skal påse at melding om overdragelse av andel gjøres rettidig kjent for kommunen.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, reg. dato, andelsbrev pålydende og andelseiers navn, samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Ved opprettelse av borettsregister skal andelene registreres i dette.

5. GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 3 i disse vedtekter. Trondheim kommunes utleie av boliger trenger ikke godkjennes av borettslagets styre. Trondheim kommune skal likevel snarest melde fra til styret hvem som bebor kommunens leiligheter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragspris jf. pkt. 8 om prisregulering, eller andre lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har ytet lån til borettslaget.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

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

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget.

6. KOMMUNENS TILVISNINGSPLIKT

Trondheim kommune har tilvisningsplikt, jf. pkt. 3. Det er et vilkår at andelseierne er personer som har behov for en omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom og som er tilvist av Trondheim kommune.

Kommunens tilvisningsrett innebærer ikke plikt for kommunen til å skaffe kjøpere til ledige andeler.

7. FORKJØPSRETT

Ved overdragelse av andel har kjøper som tilfredsstill bestemmelsene i pkt. 3, utpekt av Trondheim kommune, forkjøpsrett.

8. PRISREGULERING

Andel i borettslaget er prisregulert. Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:

Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum

1. Andelens opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.
2. Opprinnelig andel fellesgjeld.
3. Resterende andel av fellesgjeld på takst tidspunktet.
4. Større dokumenterte oppgraderinger. Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.
5. Slitasje utover det normale samt skader.

Det stilles følgende krav til forretningsfører:

- Forretningsfører oppnevner takstmann. Kostnadene ved takst dekkes av selger.
- Forretningsfører oppbevarer og arkiverer takst-skjemaer for hver andel.

9. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel. Fellesutgiftene fordeles i utgangspunktet etter brøk basert på eiendommens areal. Fellesutgiftene fordeles i utgangspunktet etter brøk, men borettslagets styre fastsetter fordelingsnøkkelen for de tre bofellesskapene.

10. FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

11. FORSIKRING

Borettslaget plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Forretningsfører har fullmakt til å fremforhandle forsikringer på vegne av borettslaget.

Innboforsikring for den enkelte andel med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte andelshaver.

12. STYRE

12.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, og like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter det første driftsåret. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Trondheim kommune har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 en minst tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler 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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets kan gi prokura.

13. GENERALFORSAMLING

13.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter første avsnitt i denne bestemmelse.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

14.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

14.2 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

14.3 Stemmerett og fullmakt

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

14.4 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 14.1 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

15. REVISOR

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

16. HABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

16.1 Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse

Ingen kan selv 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 laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

16.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

16.3 Mindretallsvern

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

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Trondheim kommune, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget, se punkt 3
- Kommunens tilvisningsplikt, se punkt 6
- Bestemmelser om prisregulering, se punkt 8
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

18. FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om burettslag nr 39 av 6. juni 2003.

Sist endret på generalforsamling 03.05.2017