

# Vedtekter

## VEDTEKTER FOR HOLMENHAUGEN BOLIGFORENING – (TIDLIGERE HOLMENHAUGEN BOLIGSTIFTELSE)

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 8. februar 1994, generalforsamling 26. april 1994, ekstraordinær generalforsamling 7. juni 1999 og 30. januar 2014.

### 1. Navn og formål

Holmenhaugen Boligforening er opprettet for å ivareta visse fellesoppgaver på vegne av medlemmene. Foreningens virksomhet skal bidra til å sikre boligområdets særpreg og miljøkvaliteter. Boligforeningen skal forvalte medlemmenes fellesinteresser i henhold til disse vedtekter på en kostnadseffektiv måte.

Holmenhaugen Boligforening er uten økonomisk formål. Aktiva og passiva fra tidligere Holmenhaugen boligstiftelse tilfaller Holmenhaugen boligforening.

### 2. Medlemskap

2.1. Samtlige eiere av følgende eiendommer er medlemmer av boligforeningen med de rettigheter og plikter som fremgår av disse vedtekter og i henhold til tidligere tinglyst delingserklæring på den enkelte eiendom (vedrørende Holmenhaugen boligstiftelse):

“Søndre”: Stasjonsveien 58, 60 og 62 samt Holmengrenda 3-41 (ulike nummer).

“Midtre”: Arnebråtveien 52, 54 og 56, Stasjonsveien 43, Holmensletta 1, 3, 4, 6, 8 og 10 samt Lybekkveien 20 og 22.

“Nordre”: Holmenhaugen 1-11 (ulike nummer) og 2-24 (like nummer).

“Vestre”: Lybekkveien 24-42 (like nummer).

2.2. Medlemmene betaler en forholdsmessig andel til dekning av fellesutgifter, jf. pkt. 3. Fellesutgiftene fastsettes av generalforsamlingen på basis av prinsippene for beregning av fellesutgifter til tidligere Holmenhaugen boligstiftelse. Det beregnes rente ved forsinket

innbetaling av fellesutgiftene etter den til enhver tid lovlige maksimale forsinkelsesrente. Ved utleie av bolig er eieren ansvarlig overfor boligforeningen for innbetaling av fellesutgiftene.

2.3. Ved eierskifte skal selger varsle boligforeningens forretningsfører før overtakelse finner sted. Selger står ansvarlig for fellesutgifter inntil boligforeningens forretningsfører er varslet om eierskiftet. Ny eier skal tilsendes foreningens vedtekter.

### **3. Boligforeningens ansvar og oppgaver**

3.1. Foreningen skal sørge for:

a) Ytre vedlikehold av bygningene, som omfatter:

-vedlikehold og maling av utvendig panel og brannskillevegger, samt utvendig maling av vinduer og dører.

-vedlikehold av rekkverk og gulv m/sinkbelegg på verandaer.

-vedlikehold av baldakiner.

-vedlikehold/omlegging av tak og takrenner.

-reparasjon av piper og originale ventilasjonskanaler.

-vedlikehold av grunnmur, begrenset til grunnmuren over bakkenivå, ekskludert drenering.

-vedlikehold av trapper

b) Vedlikehold som følge av skade på felles vann-og kloakkrør. Dersom kjellergulv må hugges opp i forbindelse med reparasjon, plikter boligforeningen å sette det i den stand det var.

c) Felles forsikring av hele boligmassen inkl. innredede loft-og kjellerrom, boligtilbygg, innbygde verandaer, samt garasjer og redskapsboder i tilknytning til boligen.

Unntatt er frittstående garasjer, dukkestuer mv.

Forsikringen omfatter også fast inventar og tekniske fellesanlegg.

Det forutsettes at alle forandringer/utbygginger fra original utførelse blir registrert hos forretningsfører innen en mnd. etter ferdigstillelse,

for dermed å komme inn under den felles forsikring-og vedlikeholdsavtale. Dette er eiers ansvar.

d) Snøbrøyting på felles veier som ikke er i kommunal eie (i samsvar med innarbeidet praksis).

3.2. Den enkelte eier er selv ansvarlig for:

- Utskifting av vinduer og dører.
- Vedlikehold og fornyelse av eventuelle gjerder og porter. Boligforeningen er likevel ansvarlig for vedlikehold av gjerder som skiller mellom våre friarealer og fremmed eiendom.
- Utskifting av tremmer på verandagulv.
- Utbedring av skader, som ikke dekkes av forsikringen, som følge av bygningstekniske forhold på eventuelle tilbygg, utbygg, loft-og kjellerinnredninger.
- Forsikring og vedlikehold av frittstående garasjer, dukkestuer m.v. Bygningsmessig vedlikehold utover ommaling av garasjer, redskapsboder m.v. i tilknytning til boligen.
- Forsikring av innbo og løsøre.

#### **4. Generalforsamling**

4.1 Boligforeningens øverste styringsorgan er generalforsamlingen som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Saker som medlemmene ønsker behandlet, i tillegg til ordinære årsmøtesaker, må sendes styret innen 1. mars.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst 10 av boligforeningens medlemmer skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel. Vedlagt innkallingen skal følge årsberetning,

regnskap, revisors beretning samt forslag til budsjett og vedlikeholdsplan.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med 3 dagers varsel.

4.2. På ordinær generalforsamling behandles følgende saker:

a) Konstituering

b) Styrets årsberetning

c) Revidert regnskap og spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

d) Spørsmålet om ansvarsfrihet for styret

e) Budsjett og vedlikeholdsplan

f) Valg av styre på 4 medlemmer med personlige varamedlemmer, jf. pkt. 6.1. Valg av styrets leder foretas ved særskilt valg.

g) Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse.

h) Valg av valgkomite.

i) Fastsettelse av styrehonorarer.

j) Andre saker nevnt i innkallingen.

4.3. Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de saker som er nevnt i pkt. 6. Ved eventuell stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Ved valg og når møteleder har stemt blankt/ikke avgitt stemme, avgjøres saken ved loddtrekning. Hver boligenhet har 1 stemme.

Medlem av boligforeningen kan la seg representere ved fullmektig. Det er ikke adgang til å møte som fullmektig for mer enn to boligenheter. Vedkommende må presentere skriftlig fullmakt før avstemning.

## **5. Styret**

5.1. Foreningens løpende disposisjoner ivaretas av et styre på 4 medlemmer, inkludert leder, med personlige varamedlemmer. Styret bør være sammensatt slik at hvert delområde (søndre, vestre, midtre og nordre) har ett medlem med personlig varamedlem. Styret velges for 1 år av gangen med adgang til gjenvalg.

Valg av styre forberedes av en valgkomite med ett medlem fra hvert delområde,

jf. oppregningen i pkt. 2.

5.2. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og 2 av disse stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

5.3. Lederen og ett styremedlem underskriver i fellesskap på vegne av foreningen. Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

## **6. Vedtektsendringer og oppløsning av foreningen**

6.1. Endringer i foreningens vedtekter kan bare vedtas av generalforsamlingen med minst to tredjedeler – 2/3 – av de avgitte stemmer. Det kreves imidlertid at minst halvparten av foreningens 107 medlemmer er representert. Ved fornyet behandling kan vedtak treffes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

6.2. Bestemmelse om eventuell oppløsning av boligforeningen vedtas på samme måte som vedtektsendringer. Generalforsamlingen vedtar fordeling av eventuelle aktiva etter at alle rettmessige fordringer overfor boligforeningen er dekket.