

VEDTEKTER
FOR
ØSTGÅRD BORETTSLAG 5

Endret på generalforsamling den 23.04.2020.

§ 1 Navn, Forretningskontor, lagsform og formål.

Østgård Borettslag med forretningskontor i Fredrikstad er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2 Andeler — Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Andre enn ektefeller 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 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtekter og andelsbrev.

§ 4 Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag. Andelseiere 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 nye andelseiere.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §3 i disse vedtekter, jfr § 13 i lov om borettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte

godkjenning når det ellers er saklig grunn.

Godkjenning kan utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har ikke styret innen fristen gitt melding med opplysninger som er nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Eierskiftegebyr.

Borettslaget tar et gebyr for arbeid i forbindelse med å godkjenne ny andelseier. Gebyret er fastsatt av styret.

§ 7 Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 4 andre medlemmer Med 3 varamenn.

Funksjonstiden for formann og de øvrige styremedlemmene er 2 år.

Styremedlemmene og varamenn kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styret.

§ 8 Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er tilstede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

I tilfelle stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 9 Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§10 Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig

Eller når minst en tiende del, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtlige oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med

varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen, når det settes frem krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlem og varamenn, jfr. vedtektene § 7
6. Eventuelt godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingens møteleder (ordfører) velges blant det sittende styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §14 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Revisor.

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

§ 14 Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Så lenge laget har låneforpliktelser overfor Den Norske Stats Husbank, skal laget ikke kunne gå til oppløsning eller endringer av vedtektene uten samtykke av Husbanken.

§ 15 Forhold til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Revidert i august 2005.

§16 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det

uteareal/ fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, leilighetens ytterdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, låser, nøkler og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikehold omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett.

Andelseier har plikt til å sørge for at leiligheten har røykvarslere, og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjon, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

§ 17 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde i tilknytning til den enkelte leilighet. Dette omfatter plikt til å vedlikeholde dører mellom fellesareal, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter felles rør, ledninger og kanaler som er bygget inn i bærende konstruksjon.

§ 18 Forsikringer.

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v.

Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 19 Dyrehold.

Hund og katt er tillatt dersom dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere.

§ 20 *Framleie og bruksoverlating av bolig.*

Framleie kan skje etter skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren må selv ha bodd i leiligheten i minst 1 år. Framleie kan skje i 3 år, deretter må andelseier selge eller flytte tilbake selv.

Andelseier 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.

§ 21 *Forkjøpsrett.*

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

