

Vedtekter for Dælenenggaten 16 Borettslag

*(endret på Generalforsamling 31/5-06)
sist endret på generalforsamling 04.06.2021*

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og drive eiendommen Dælenenggaten 16 i Oslo.

§ 2 Andeler — ansvar

Andelen er på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen kan eie mer enn en andel.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person 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 andeler

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. Lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig han får ved byttet, jfr. Lov om borettslag.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysninger om grunnen til

avslaget og om 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 i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette, jfr. Lov om borettslag.

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

§ 6 Forkjøpsrett

Når laget avhender en andel etter reglene i Lov om borettslag har de øvrige andelseierne i laget ikke forkjøpsrett.

§ 7 Fremleie

Fremleie er, etter søknad til styret, tillatt i en periode på inntil 3 år.

Tillatelse til utvidet fremleie, dvs. fremleie utover 3 år, kan gis av styret dersom dette er tvingende nødvendig av hensyn til jobb/studier. Fremleie til andelseiernes slektninger, andelseierens ektefelles/ registrert samboers slektninger, i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken skal automatisk gi rett til utvidet fremleie. Tillatelse til utvidet fremleie gis ett år av gangen.

Etter en fremleieperiode må det gå minst 2 år før andelseieren på nytt kan søke om fremleie.

§ 8 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt med unntak av reptiler og insekter. Styret kan pålegge bruker av eiendommen til å gjøre tiltak hvis husdyrhold er til ulempe for naboer.

§ 9 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styret velges av generalforsamlingen.

§ 10 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedeler, gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter omstendighetene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. Lov om borettslag, § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskudd,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers 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.

§ 11 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel — dog minst tre 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 8 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 15. februar samme år.

Skal et forslag, som etter Lov om borettslag må vedtas med minst 2 tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen jfr. Lov om borettslag.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om avhendelse eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer jfr. vedtektenes § 9.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

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

§ 14 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

§ 15 Endring av vedtekter

Endringer av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.

§ 16 Andelseiers ansvar for avgreninger

Alle avgreninger i leilighetene er andelseiers ansvar, med avgreninger menes følgende: strøm- og vannledninger inkludert kraner og sluk med avløp til soilrør, samt tv-, telefon- og hustelefonkabel etc.
(Vedtatt på nytt 15. april 2002)

§ 17 Borettslagloven og vedtekter

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

Oslo, 31. mai 2006