

Vedtekter for Universitetspensjonistenes Borettslag

Org. nr. 985223491

Vedtatt på generalforsamling den 23. mai 2006

Endret på generalforsamling 11.05.2010, 10.05.2011, 22.05.2012 og 21.05.2014,
31.03.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslagets navn skal være Universitetspensjonistenes borettslag

1-2 Formål

Universitetspensjonistenes Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. *Formålet er å skape et godt og inkluderende bomiljø.*

1-3 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kroner 100,-.

2-2 Andelseiere

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli andelseier eller eie en andel sammen. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Dersom en andelseier erverver flere leiligheter og fysisk slår disse sammen til en bolig, vil vedkommende likevel bare ha en stemme på generalforsamling.

Universitetet i Oslo kan erverve og eie inntil det antall leiligheter som lov om borettslag § 4-3 gir adgang til. Leilighetene skal kun benyttes som boliger for gjesteforskere som er midlertidig tilknyttet Universitetet i Oslo.

Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunktet for erverv av andelen har fylt 52 år og oppfyller følgende vilkår:

er fast ansatt eller pensjonert fra stilling ved norsk universitet eller statlig høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til universiteter og statlige høgskoler, herunder universitetssykehusene.

Potensielle kjøpere må kunne dokumentere skriftlig at de fyller betingelsene for å være andelseier.

Styret i borettslaget kan etter skriftlig søknad dispensere fra vilkårene når det mener det foreligger særskilt grunnlag for det.

Ektefelle/samboer som har bodd i en leilighet sammen med en andelseier, har rett til å overta andelen dersom vedkommende fortsatt bor i leiligheten når andelseieren dør eller varig flytter på institusjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, såfremt erverver fyller vedtektenes vilkår som andelseier. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning som andelseier ved enhver form for overdragelse kan bare gis til erverver som fyller vilkår nedfelt i pkt 2-2. Dersom erverver ikke innfrir gjeldende betingelser, kan styret pålegge salg av andelen. Som hovedregel vil styret i slike tilfeller kreve andelen solgt innen en frist på 18 måneder regnet fra det tidspunkt tidligere andelseiers bruk av boligen opphørte. Er pålegget ikke etterkommet innen gitt frist, kan andelen kreves tvangssolgt, jf borettslagslovens § 4-8.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget. UiOs andel omfatter rett til å disponere det antall boliger universitetet eier i borettslaget.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

4-2 Overlating av bruk

Som det fremgår av vedtektenes § 1-2 er borettslagets formål å gi andelseiere borett til eget bruk. Boligen skal altså som hovedregel benyttes av andelseieren selv, og ikke disponeres til utleieformål.

Etter skriftlig søknad kan styret likevel godkjenne at bruken av boligen overlates til andre for inntil tre år, såfremt andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Dersom

andelseier ikke fyller vilkåret om forutgående botid, vil styret normalt ikke godkjenne bruksoverlating.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier, dvs ikke faller innenfor den personkretsen borettslaget er klausulert for i henhold til vedtektenes pkt 2-2.

Ulovlig bruksoverlating er mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget, jf vedtektenes pkt 7-1 og 7-2.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Det innebærer at andelseier fortsatt er ansvarlig for betaling av felleskostnader, evt skader som følge av mislighold på vedlikeholdsplikt, at husordensregler etterleves m.m. Andelseier som har overlatt bruken til andre, skal underrette borettslagets styre om hvor andelseier kan nås ved behov for kontakt.

4-3 Bygningsmessige arbeider

En andelseier 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.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennener, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Garasjer og parkeringsplasser

Styret tildeler garasjeplass etter søknad fra interesserte beboere.

Som hovedregel er adgangen til å søke garasjeplass forbeholdt beboere som har kontinuerlig behov for å disponere garasjen. Søkere som over lengre perioder årlig bor fast andre steder, blir prioritert etter søkere som har løpende behov for disponering av garasjeplass.

Garasjer tildeles etter bo-ansiennitet, med mindre det foreligger særskilt grunn til å fravike dette kriteriet. Når en beboer ikke lenger gjør jevnlig bruk av garasjeplass, opphører leieforholdet. Garasjeplass kan ikke framleies av den enkelte beboer.

For å finansiere nye garasje innføres innskuddsordning. Innskuddet skal være kr. 40 000. Når et leieforhold opphører, tilbakebetales innskuddet. Beløpet skal indeksreguleres. Måned sleien skal være lavere for gamle garaSJER ENN FOR NYE. Fra 01.04. 2014 er måned sleien kr. 400 for gamle og kr. 600 for nye garasjer.

Endring av vedtekter og måned sleie skal vedtas av Generalforsamlingen. Endringer skal vedtas med 2/3 flertall.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseierens vedlikeholdsplikt innebærer først og fremst at boligen må holdes i slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som

dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, og sluk på balkonger.

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets vedlikeholds/reparasjonsplikt omfatter ikke innebygging/innkassing som andelseier selv har gjort for å skjule rør, ledninger og lignende. Dersom slike konstruksjoner må tas ned for å utbedre skader ved eksempelvis lekkasjer på gjennomgående rør, og borettslagets forsikring dekker skaden, kan andelseier selv måtte betale egenandel.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf lov om borettslag § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, innenfor rammene av lov om borettslag § 5-20.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer. Universitetet i Oslo foreslår (for valgkomiteen) ett medlem med varamedlem.

Funksjonstiden for styret er to år, men både styreleder og øvrige medlemmer kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret er de to styremedlemmene med varamedlemmer på valg hvert sitt år (velges ikke samtidig).

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Styret fastsetter ordensregler for eiendommen, jf lov om borettslag § 5-11 nr 4.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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.

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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor krever det.

9-3 Varsel om og 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 begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen gjeldende frist.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen 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 mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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 borettslaget.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag