

V E D T E K T E R

for

MØLLETOPPEN BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling dato 08.02.2005

Endret ihht til generalforsamling 6. mai 2021

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Mølletoppen borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen 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.

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

Forretningskontoret er i Oslo kommune.

Borettslaget er frittstående, og er således ikke tilknyttet et boligbyggelag.

§ 2. Andeler – Ansvar.

Andelene skal være på kr. 100,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Det skal være minimum 45 maksimum 50 andeler i borettslaget.

§ 3. Andelseier

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog skal dette ikke begrense utbyggers adgang til å eie eventuelle usolgte andeler i en overgangsperiode. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel.

Likevel kan staten, en kommune et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte, til sammen eie inntil 30 % av andelene i borettslaget.

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 fellesskapet eller dødsboet ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i den til enhver tid gjeldende lov om borettslag. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, 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 ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene eller den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han eller hun døde, eller av noen i andelseierens husstand som andelseieren har, har hatt eller venter barn med. 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 den boligen han eller hun får ved byttet.

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

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

§ 6. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel. Fellesutgiftene fordeles etter brøk basert på andelens areal.

§ 7. Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger leder, styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges direkte av generalforsamlingen. Styret utpeker selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

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

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, 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 generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

Borettslagets revisor har møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Årsmelding fra styret
- 3) Årsoppgjør, og i denne sammenheng forslag til anvendelse av lagets disponible midler.
- 4) Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer
- 5) Valg av revisor
- 6) Fastsetting av revisors godtgjørelse, samt eventuell godtgjørelse til styret.
- 7) Andre saker som nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Forretningsførsel og regnskap

Borettslaget skal ha forretningsfører. Styret inngår og eventuelt endrer avtale med forretningsfører, og forretningsfører rapporterer til styret.

Styret skal påse at det føres regnskap for borettslaget, og at dette føres i samsvar med god regnskapsskikk.

§ 14. Revisor.

Borettslagets regnskaper skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor som velges av Generalforsamlingen. Revisor har rett og plikt til å møte på borettslagets ordinære generalforsamling.

§ 15. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

- annens personlige forhold eller
- tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt
- drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 16. Endringer i vedtektene.

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