

Vedtekter for Krumgata 3 borettslag

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Krumgata 3 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og utbedre Krumgata 3, gnr. 217 bnr. 210 i Oslo kommune.

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

§ 2. Andeler – ansvar.

Andelene skal være på 5 000,- kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

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

Andelseier 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 ny andelseier.

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 eller lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han/hun døde. 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 bolig han/hun får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført.

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 godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen bar eller burde hatt kjennskap til dette.

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

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han/hun er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

Andelseier har ikke forkjøpsrett.

§ 6. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 medlemmer. Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er 1 år.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg.

§ 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 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, fatte vedtak om:

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 de 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 % av de årlige husleier.

§ 8. Firmategning.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 2 av andelseiernes skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker 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 minst skal være 3 dager,

Fremleietakere har møte- og talerett på generalforsamlingen.

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jf. § 13, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme til sammen.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. vedtektenes § 6.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. §§ 7 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. Revisor.

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

§ 13. Borett.

En andelseier har enerett til bruk av en bolig i lagets bygg. Bruksretten kan bare erverves av andelseier som har betalt sin andel og det borettsinnskudd som blir fastsatt. Andelseierne kan pålegges å deponere sin andel og sitt borettbevis hos lagets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor laget, f.eks. i form av ubetalt felleskostnader.

En andelseier kan si opp bruksretten med en frist på minst 6 mnd.

Dersom andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor laget, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Laget kan også kreve fravikelse i medhold av borettstlovens § 5-23.

§ 14. Overlatelse av bruken.

En andelseier kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

- a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
- b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 3 år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden som ektefelle, slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de 2 siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- c. En andelseier kan i tillegg overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret, jf. borettslagsloven § 5-4.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

- a. Andelseieren er en juridisk person.
- b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
- d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 15. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene.

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av Fylkesmannens godkjenning, jf. borettslagslovens bestemmelser.

§ 16. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39, med senere endringer.

Vedtatt på generalforsamling, Oslo, 7. mai 2020