

Vedtekter og husordensregler for AS Solheimsgaten 3

vedtatt av generalforsamlingen 2009

Dette dokument erstatter tidligere dokumenter: Vedtekter, og leiekontrakt og husordensregler for AS Solheimsgaten 3.

VEDTEKTER

1. Innledende bestemmelser.....	1
2. Aksjeselskapet, aksjonærer og borett.....	1
3. Bruksoverlating.....	3
4. Vedlikehold.....	3
6. Felleskostnader og pantesikkerhet.....	5
7. Styret og dets vedtak.....	5
8. Generalforsamlingen og ekstraordinær generalforsamling.....	6
10. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven og burettslaglova.....	8

1. Innledende bestemmelser.

1-1

Dokumentets innhold skal være vedtatt av generalforsamlingen.

1-2

Aksjonærene plikter å gjøre seg kjent med dette dokumentet.

2. Aksjeselskapet, aksjonærer og borett.

2-1 Formål

Aksjeselskapet Solheimsgaten 3 har som formål å sikre aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom, (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2-2 Aksjekapital

Aksjekapitalen utgjør kr. 172.500,- etthundreogsyttitotusenfemhundre kroner – fordelt på 690 aksjer a kr 250,- fullt innbetalt og lydende på navn.

2-3 Aksjonærer

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet. Det gjøres unntak for juridiske personer som nevnt i burettslaglova § 4-2.

2-3 Borett

Aksjonærer som innehar minst 17 aksjer har boret i selskapets eiendom og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig vis brukt til mot å svare den til en hver tid av generalforsamlingens bestemte felleskostnad.

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

2-4 Fellesareal

Alle boliger skal tilbys én bod i både kjeller og loft.

Boder i loft og kjeller regnes som fellesareal og tilhører ikke den enkelte bolig som for tiden disponerer den. Selskapet kan ved saklig grunn omdisponere bodene.

2-5 Parkering

Aksjonærer med boret, jf pkt 2-3, 1. ledd, kan søke styret om å få leie en parkeringsplass på selskapets eiendom. Ingen boligenhet har rett til å leie mer enn én parkeringsplass. Parkeringsplass tildeles i alminnelighet etter ansiennitet på venteliste for slik plass.

Rett til parkering følger den enkelte beboer, og kan ikke fremleies eller overlates til andre aksjonærer eller brukere av boligene uten styrets skriftlige samtykke.

Rett til leie av parkeringsplass forutsetter bruksrett til bil. Ved opphold i bruk av parkeringsplassen i over 3 måneder vurderes som mislighold av avtalen.

Styret har oppsigelsesrett på leien på 1 måned ved mislighold. Leietaker har oppsigelsesrett på 1 måned.

Enhver aksjonær med boret kan be om å få vite hvem som står på styrets venteliste for leie av parkeringsplasser.

2-6 Overdragelse og godkjenning

Bare den som bor eller skal bo i leiligheten kan bli eier av aksjer på annen måte enn ved arv (jf. burettslaglova, § 5-2, (1)).

Styret skal godkjenne nye eiere. Styret kan nekte å godkjenne en overdragelse, når dette finnes å være i selskapets interesse. Å nekte å godkjenne en ny eier krever saklig grunn. For at en nektelse skal være gyldig, må den ha kommet frem til erververen innen tjue dager etter at en søknad om godkjenning er kommet frem til styret.

Dersom det er grunn til å anta at det foreligger saklig grunn til å nekte godskjenning, kan styret innen tjue dager gi melding om at godskjenningen utsettes inntil nødvendige opplysninger er innhentet. Styret kan ikke utsette saken med mer enn 2 måneder.

Boligen kan ikke tas i bruk før godkjenningen er gitt.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet styrets samtykke må innhentes.

Omsetning av aksjer kan kun foregå gjennom styre eller forretningsfører.

Tidligere aksjeeier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye eiere for betaling av felleskostnader frem til ny eier er godkjent.

Aksjene er ikke negotiable.

3. Bruksoverlating.

3-1 Samtykke fra styret

Aksjonæren kan ikke overlate bruken av leiligheten til andre, (*herunder* utleie av leilighet), uten samtykke fra styret, unntatt om det er særskilt grunn, jf. burettslaglova § 5-6.

3-2 Overlating av bruken

Styret kan nekte bruksoverlating der forhold ved den personen bruken skal overlates til gir saklig grunn for det. Godkjenning kan blant annet nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjeeier.

Styret må svare på skriftlig søknad om bruksoverlating innen én måned. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Slik godkjenning gis for ett år ad gangen.

Med godkjenning fra styret kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre for opp til tre år dersom aksjonæren selv, eller en person som nevnt i burettslaglova § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene (jf. burettslaglova, § 5-5).

En aksjonær med borett kan overlate bruken til nærmeste familie uten selv å ha bodd i leiligheten.

En aksjonær med borett som selv bor i boligen, kan ta inn i sin husstand hvem han/hun vil.

3-3 Felleskostnader

Aksjonæren er fremdeles ansvarlig for felleskostnader og andre forpliktelser til aksjeselskapet. Vedkommende plikter også å orientere styret om sitt faste opphold og hvor vedkommende er å treffe.

4. Vedlikehold.

4-1 Vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal holde boligen forsvarlig ved like. Aksjonæren eller brukeren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller vesentlig ulempe for andre aksjeeiere.

4-2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter om nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder, ovner/apparater tilknyttet sentralfyringsanlegget, vasker, apparat, innvendige flater i boligen, herunder vegg-, gulv- og himlingsplater, varmekabler, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjonæren er videre ansvarlig for å rense eventuelle sluk på balkonger.

Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om slikt plikter aksjonæren straks å melde fra til styret.

Ny aksjonær har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om dette skulle vært gjennomført av forrige aksjonær.

Vedlikeholdsplikten gjelder også tilfeldig skade herunder skade påført ved innbrudd, hærverk eller uvær.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Aksjeselskapet har plikt til å foreta de reparasjoner og forandringer, samt oppussing som er påkrevet for eiendommens forsvarlige vedlikehold.

Aksjonæren er ikke ansvarlig for utskiftning av selve vinduet og ytterdører til boligen. Det samme gjelder for reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Slik utskiftning skjer i aksjeselskapets regi.

4-4 Styrets adgang til boliger

Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning.

Blir en bolig ikke vedlikeholdt på forsvarlig måte av aksjonæren eller brukeren kan selskapet la vedlikeholdet utføres for aksjonærens regning.

Aksjonæren eller brukeren må gi aksjeselskapet adgang til å utføre vedlikeholdsarbeid og foreta ettersyn.

4-4 Erstatning

Selskapet og skadelidende aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren eller brukeren ikke oppfyller sine plikter etter dette kapittel. Det vises for øvrig til burettslagslova §§ 5-13 til 5-16.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf burettslagslova § 5-18.

5. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, overlating i strid med disse bestemmelser og brudd på husordensregler. Aksjonæren er tilsvarende ansvarlig overfor selskapet for brukerens brudd på sine forpliktelser etter dette kapittel.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjonær, eller brukeren, til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf borettslaglova §§ 5-22 og 5-23. Advarsel skal gis skriftlig til aksjonæren og opplyse om at gjentatt mislighold eller unnlatelse av å etterkomme pålegg kan gi selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonæren eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kap. 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for felleskostnadene etter en fastsatt nøkkel. Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Når særlige grunner taler for det kan en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente.

6-3 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem. Dersom styret er fulltallig i styremøtet har varamedlemmet møte- og talerett men ikke stemmerett.

Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Hvert år velges vekselvis et styremedlem og et varamedlem eller to styremedlemmer. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin leder.

Som styremedlem eller vararepresentant kan kun velges aksjonær, aksjonærens nærmeste familie eller samboer.

Selskapets firma tegnes av styreleder sammen med et styremedlem. Styret ansetter forretningsfører, og kan meddele prokura.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er behov for det. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles for å behandle bestemte saker.

Styreleder avgjør om det skal skrives referat fra styremøtene. Vedtak styret fatter og andre viktige avgjørelser skal fremgå i referat.

7-3 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går lenger enn vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å endre antall boligenheter i selskapet,
- å kjøpe eller selge fast eiendom.

Styret kan videre ikke uten generalforsamlingens samtykke med simpelt flertall fatte vedtak om:

- å ta opp lån eller andre disposisjoner, med unntak av faste utgifter, som overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp,
- å gå til søksmål eller anke en rettsavgjørelse.

8. Generalforsamlingen og ekstraordinær generalforsamling

8-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst tre aksjonærer med borettskriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen én måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Varsel og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallelse skjer med minst 8 dagers varsel i vanlig brev til samtlige aksjonærer. Brukere som mottar slik innkallelse er pliktige til å varsle aksjonæren til den bolig de bruker.

Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling kan i særlige tilfeller skje med kortere varsel dersom det haster med en avgjørelse.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Det samme gjelder forslag til vedtak som krever minst to tredjedels flertall.

Saker som aksjonærer ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og/eller varamedlem
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Styreleder leder generalformalingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over saker og vedtak som treffes. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I generalforsamlingen har hver aksjonær én stemme. Boliger med flere aksjonærer har likevel kun én stemme. Fraværende kan møte ved fullmektig, som selv ikke behøver å være aksjonær.

Ingen kan være fullmektig for mer enn tre aksjonærer med stemmerett.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

Med unntak av saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

Ved stemmelikhet vil møteleders stemme være avgjørende.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv eller om søksmål/ anke mot seg selv eller om ansvar for seg selv som kan være stridende mot selskapets interesser. Det samme gjelder avgjørelser som gjelder aksjonærens nærstående eller der aksjonæren må anses å ha en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

9-2 Taushetsplikt

Forretningsfører, styremedlemmer eller varemedlemmer i selskapet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i selskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret, forretningsfører eller andre som etter aksjeloven §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller selskapet.

10. Vedtektsendringer og forholdet til boretsslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i vedtektene kan besluttes på generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om burettslag, av 6. juni 2003 nr 39 §§1-5, 4-2. kapittel 5 om omdanningsreglene i § 13-5.-

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med aksjelovens bestemmelser.

HUSORDENSREGLER

§ 1

Gårdsplass og andre utvendige arealer må til enhver tid holdes ryddig og ikke brukes til hensetting av gjenstander og skrot. Sjøppel må bare legges i søppelkassen, helst godt innpakket i poser.

§ 2

Pass på at parkerte sykler på fortauet og biler på parkeringsplassen ikke sperrer adgangen til hoveddørene. Ingen sykler må parkeres langs fasaden da dette hindrer fri ferdsel for barnevogner og lignende.

§ 3

Fellesrom i kjeller og på loft, samt trappeoppganger må til enhver tid holdes i forsvarlig og ryddig stand. Hensetting av møbler, gjenstander, skrot og avisbunker er forbudt, også for kortere tid. Dette er blant annet på grunn av brannsikkerhet.

§ 4

Aksjonæren er ansvarlig for at leiligheten, til enhver tid, har et godkjent brannslukningsapparat samt minst to fungerende røykvarslere.

§ 5

Den som disponerer parkeringsplass er selv ansvarlig for å holde denne i ryddig stand.

§ 6

Hensetting og rengjøring av sykler, ski, kjelker osv må ikke finne sted i oppgangene. Kun barnevogner kan settes her.

§ 7

Fellesgang som deles av to leiligheter kan benyttes til hensetting av klær, sko og annet så lenge dette ikke sperrer for gjennomgang. Hensynet til brannsikkerhet må overholdes. Detaljer knyttet til disponeringen av dette arealet lages i fellesskap av beboerne i de to leilighetene som deler gang.

§ 8

Klesvask kan henges på tørkeloftet og i gårdsplassen. Tøy som henger på loftet må vris godt så vann ikke drypper på gulvet.

§ 9

Beboere bes vise omsyn ved lufting, ristning og banking av klær, tepper, sengetøy m.m fra verandaene eller ut av vinduet slik at støv og annet ikke trekker inn hos andre.

§ 10

Felles inngangsdør, dører til kjeller, loft og gårdsplass, må alltid holdes låst.

§ 11

Vinduer i baktrappene, som åpnes for lufting, må etter passende tid lukkes, så regn og snø ikke kommer inn. Taklukene må bare åpnes av vaktmesteren.

§ 12

Lufting av leilighetene gjennom entrédør eller kjøkkendør må ikke finne sted.

§ 13

Musikkøvelser, støyende håndtverksarbeider og lignende er ikke tillatt etter kl 21:00 om kvelden, eller på søn- og helligdager.

§ 14

Mellom kl 23 og 07 skal det i alminnelighet være ro i huset. Radio, Tv og musikkanlegg må dempes så de ikke sjenerer naboene.

§ 15

Større fester skal varsles de andre aksjonærene i rimelig tid på forhånd.

§ 16

Foreldre må påse at barna deres ikke leker, lager støy eller tilgriser i oppgangene, i kjeller og på loft. Foreldre er ansvarlig for opprydding/ renhold etter barnas lek.

§ 17

Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§ 18

Hunder må ikke luftes i bakgården.

§ 19

Beboere plikter å sørge for maskintrykte skilt på postkasse og ringeklokke.

§ 20

Hver boligenhet plikter å stille opp på dugnad. Boligheter som ikke er representert på dugnad kan bli pålagt andre oppgaver av styret på et senere tidspunkt.

AS Solheimsgaten 3 bortleier herved til

.....

Som aksjonær og leieboer i leilighet nr i etg. har jeg gjort meg kjent med dette dokumentet.

.....