

VEDTEKTER: AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11

1. Innledende bestemmelser

1. Selskapets firma og formål

Selskapets navn er «AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11».

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

1. Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 120.000, fordelt på 100 aksjer á kr 1.200,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje.

Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Forretningsfører kan godkjenne på vegne av styret.

3. Utøvelse av boretten

1. Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Leilighetene i Sandakerveien 11 kan kun bebos av 1 person, med unntak av leiligheter som etter søknad til styret har fått godkjent bruk av flere personer. Før en leilighet kan godkjennes til bruk av flere personer, må leiligheten ha et grunnareal på minst 27kvm og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.

2. Overlating av bruk til andre

Alle bruksoverlating skal meldes til styret før boligen tas i bruk av bruksoverlater. Det skal meldes om startdato, sluttdato og hvem som leier, med kontaktinformasjon. Endringer skal meldes til styret.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter norsk lov

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent, så sant ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

Ulovlig bruksoverlating er saklig grunn for styret til å tvangs selge aksjonærens aksje.

4. Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og elektrisk anlegg frem til sikringskap. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, elektrisk anlegg frem til sikringskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger også de som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Dersom en leilighet eller eiendommen påføres skade av annen leilighet, er den forårsakende leilighet (aksjonær) ansvarlig, for eksempel vannskader.

På oppfordring fra styret må aksjonær innen 2 måneder fremlegge dokumentasjon på at evt bad / våtrom og det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

3. Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Den enkelte aksjonær (utbygger) har ansvaret for at utbygging av bad/våtrom skjer i h.h.t .lover og forskrifter og at våtromsnormen følges. Den enkelte aksjonær har også ansvaret for alle kostnader ved lekkasjer og andre skader som ikke dekkes av forsikringen, samt for egenandelen.

5. Balkonger

Enkelte leiligheter har balkonger. Ved etablering av balkonger ble det signert kontrakter med følgende regler som nå er vedtektsfestet i stedet for å regulere dette i egne avtaler.:

- Pyntebelysning er kun lov i desember måned. Det er kun lov med ensfargede hvite lys og de skal ikke blinke
- Det er ikke lov å grille på balkongen.
- Det er ikke lov å røyke på balkongen
- På balkongen gjelder eiendommens regler for ro og orden.
- Kasting av søppel fra balkongen vil medføre fjerning av søppelet for balkongeierens regning

6. Bad i fellesarealer

Aksjonærer som av styret har fått bruksrett til bad i fellesarealer, skal uten unntak følge reglene for bruk av bad disse:

- Brukeren vil ikke røyke innendørs i fellesarealene, heller ikke på badene. Dette gir lukt både på bad og i tilstøtende leiligheter.
- Brukeren skal ikke på noe tidspunkt la husdyr oppholde seg på bad i fellesarealene.
- Brukeren skal holde badet ryddig og rent. Det er lov å ha noen få personlige eiendeler på badet, men dette skal fjernes om det er til sjenanse for andre brukere.
- Brukeren plikter å melde fra om feil/mangler ved badet uten opphold.
- Brukeren skal selv betale for reparasjoner og vedlikehold som følge av uvettig bruk
- Brukeren skal ikke gi uvedkommende tilgang til badene.
- Det skal ikke på noe tidspunkt nyes rusmidler på badet, verken av aksjonær eller dennes gjester.
- Det er ikke lov å kopiere nøkkelen selv

Dersom brukeren bryter en eller flere av disse reglene, skal brukeren ikke lenger ha tilgang til badet, men vil i stedet få tilgang til dusj og toalett i kjeller. Dette av hensyn til andre brukere av badet og av hensyn til boligselskapets felles investering.

Dersom bruker har tilgang til dusj og toalett i egen leilighet, bortfaller retten til å benyttes seg av bad i fellesarealer (med unntak av lokalene i kjelleren som er tilgjengelig i tilfelle oppussing).

Maks to boliger skal ha tilgang til hvert bad og styret skal forsøke å tildele bad slik at færrest mulig deler bad (helt 1 bolig pr bad).

7. Felleskostnader

1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2. Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Mislighold

1. Salgsplåegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse ved lov eller vedtekter, se punkt 8.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

2. Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

9. Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at gyldig krav om det er fremsatt.

2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

3. Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

5. Innkalling til generalforsamling

Ved ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle alle aksjeeiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Epost anses som gyldig varsling dersom aksjonæren har oppgitt epost.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt innen fristen, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsrapport og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere og legges på selskapets hjemmeside.

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av regnskap for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

8. Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer velges for to år om gangen.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv kan styret fungere med 3 medlemmer frem til neste generalforsamling.

9. Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

10. Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

11. Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

Forretningsfører kan på vegne av styret godkjenne nye aksjonærer forutsatt at de oppfyller vilkårene.

12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem skal ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

10. Revisjon

1. Revisjon

Selskapet skal ha revisor, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.