

VEDTEKTER FOR FREDEVIKA BORETTSLAG, GJØVIK

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.06.1992

Endret på generalforsamling 27.04.2006, 12.06.2012, 11.06.2014

§1 Lagets navn, forretningskontor og art

Lagets navn (firma) er Fredevika Borettslag (heretter kalt Laget) med forretningsadresse i Gjøvik.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for Lagets forpliktelser.

§2 Formål

Lagets formål er å leie ut til andelseiere over 60 år de seniorleiligheter som Laget eier i Fredevika, samt forvaltning av disse. Laget leier også ut garasje plasser i boligblokkens kjeller, og organiserer og forvalter andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes interesser.

§3 Tilknytning

Laget er tilknyttet De Eldres Boligklubb Gjøvik (heretter kalt DEB Gjøvik) og er bundet av den ideelle målsettingen som er tilsiktet ved DEB Gjøviks vedtekter om tilrettelagte seniorleiligheter med klausulert pris for DEB Gjøviks medlemmer. Endringer i Lagets vedtekter er ikke gyldige uten DEB Gjøviks godkjenning.

§4 Andeler og andelseier

- a) Andelene i Laget er på kr. 100,-. Ingen kan eie mer enn 1 andel.
- b) Bare fysiske personer som er over 60 år kan være andelseiere. Etter spesiell søknad kan styret godkjenne salg av andel til medlem som har fylt 55 år.
- c) For å bli andelseier i Laget må søker være medlem av DEB Gjøvik.
- d) En andel kan ikke eies sammen eller erverves i fellesskap av andre enn ektefeller og etablerte samboere. Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle (eller samboer som i henhold til Folkeregisteret har hatt felles bostedsadresse med avdøde i minst 2 år) overta og bebo andelen.
Ved arv av andelen må arvingen oppfylle vilkårene som er satt for eierskifte i vedtektene i Laget (§4b, § 4c og § 7) og i DEB Gjøviks vedtekter, jfr Lov om Borettslag § 4.
Andelen kan bare overføres i rett opp- og nedadstigende arvelinje. Ved alle tilfeller av arv av borettslag må vedkommende oppfylle vedtektenes krav om alder og medlemskap i DEB Gjøvik.
- e) Enhver andelseier får utlevert Lagets vedtekter og husordensregler.
- f) Andeler registreres i Statens kartverk. Jfr Borettslagloven §6. Lagets navn, dato for registreringen og andelens nummer og pålydende, og skal angi hvilken leilighet som er knyttet til andelen samt andeleiers navn.

§5 Overføring av andeler

- a) Når en andel (leilighet) blir ledig, skal Lagets styre underrettes omgående.
- b) Erververen godkjennes av styret, jfr. § 4b (alder), § 4c (medlem av DEB Gjøvik) og § 6 (forkjøpsrett). Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet, med påhvilende andel av fellesgjeld.
- c) Styret skal nekte godkjenning, hvis ervervet er i strid med bestemmelsene i § 4, § 5 eller § 6.

- d) Styret kan nekte godkjenning, når det foreligger saklig grunn. Godkjenning kan ikke nektes, hvis andelen er ervervet av tidligere andelseiers ektefelle eller samboer, eller arvelater i rett opp-og nedadstigende linje, jfr. § 4d.
- e) Hvis styret nekter å godkjenne erververen som andelseier, skal han/hun og overdrageren gis skriftlig melding om avslaget innen 20 dager etter søknadens mottagelse.
- f) Hvis styret innen fristens utløp ikke har gitt melding med opplysninger som nevnt under e), blir erververen å anse som godkjent.
- g) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til Lagets styre om skiftet, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig. Andelseier, eller boet som skal overdra leiligheten har det fulle økonomiske ansvar for husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.
- h) En erverver av en andel får først rett til å leie den bolig som er knyttet til andelen når hun/han er godkjent av styret, eller når det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

§ 6 Forkjøpsrett

- a) Når en andel overdras, har andelseierne i Laget forkjøpsrett. Ved arv gjelder ikke forkjøpsrett, jfr Lov om borettslag 2003, § 4-12.
- b) Lagets styre skal sørge for at andelseierne blir gitt anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen en angitt frist etter at Laget har mottatt skriftlig melding om at andel ønskes overført eller solgt på gjeldende prisvilkår, jfr. § 7.
- c) Hvis flere andelseiere i Laget med forkjøpsrett krever å få overta en andel, skal den som har lengst ansiennitet i Laget komme først. Ved lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning.
- d) Andelseier som benytter sin forkjøpsrett, har rett og plikt til å overdra sin gamle andel etter reglene i § 5. Hun/han får deretter ny ansiennitet i Laget beregnet etter det tidspunkt da hun/han overtar den nye leilighet i Laget.
- e) Hvis ingen i Laget ønsker å overta en leilighet som overdras i.h.t. §6b-d, har medlemmer i DEB Gjøvik fortrinnsrett etter ansiennitet. Melding om ledig leilighet sendes DEB Gjøvik samtidig med at den interne forkjøpsrett bekjentgjøres.
- f) Hvis ingen i Laget eller i DEB Gjøvik ønsker å overta leiligheten, kan den tilbys på det åpne marked. Utenforstående kjøper plikter å søke medlemskap i DEB Gjøvik.

§ 7 Prisregulering

Overdragelsesprisen for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris for leiligheten, justert med endringer i konsumprisindeksen fra første gangs erverv ved nybygg til dato for avhendelse, tillagt andel nedbetalt fellesgjeld samt varige påkostninger og andel formue/disponible midler i borettslaget i henhold til årsmeldingen for andelen, (og /eller i henhold til avregnet verdier i følge regnskap per dato), og med fradrag for slitasje og elde samt skader og manglende vedlikehold. Påkostninger og eventuelle fradrag fastsettes av sertifisert takstmann/takstnemnd oppnevnt av DEB Gjøvik i samråd med Lagets styre, jfr DEB Gjøviks vedtekter § 3.2.

Salg av andelen skal bare skje ved forretningsfører eller annen godkjent megler/advokat som har bevilling og som er oppnevnt av DEB Gjøvik i samråd med borettslagets styre.

§8 Boretten

- a) Andelseier gis enerett til å bruke en bolig i Lagets bygg. Det er plikt til å bebo den og til å nytte fellesareal slik de er tenkt eller vanlig brukt. Boretten må ikke nyttes slik at det er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- b) Andelseier skal registreres i Folkeregisteret med leiligheten som sin faste boligadresse.

Det skal opprettes leieavtale mellom Laget og den enkelte andelseier på grunnlag av reglene i Lov om Borettslag, Husleieloven og øvrige lovbestemmelser om leie av husrom.

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet etter fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr Lov om borettslag, § 5-22

Andelseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende og andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. Borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår ble begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

- c) Leiekontrakten bortfaller når leier opphører å være eier av vedkommende andel.
- d) Når Laget sier opp eller hever en leiekontrakt, kan andelseier pålegges – innen 14 dager etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til den person som er utpekt av styret.
- e) Pålegg om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysninger om rettigheter Laget har, dersom pålegget ikke etterkommes (jfr. Lov om Borettslag).
- f) Indre/ytre vedlikehold av boligene framgår i egen husleiekontrakt og i Lov om Borettslag.

§9 Garasje plass

Det er i alt 16 garasjeplasser for bil i Lagets kjeller. Styret tildeler garasjeplass etter ansiennitet. Garasjeplass leies ut og er ikke gjenstand for salg. Garasjeplass følger således ikke automatisk med ved salg av andel. Andelseiere med handicap prioriteres ved tildeling av garasjeplass. Tidsbegrenset ledig garasjeplass kan utleies, med en gjensidig oppsigelsestid på 30 dager.

§10 Fremleie

Fremleie av leilighet og/eller garasjeplass må ikke finne sted uten styrets samtykke. Samtykke til fremleie kan normalt bare påregnes når:

leiligheten aktes overlatt til noen som skal ta hånd om den under andelseierens "feriefravær" i inntil 3 måneder pr. kalenderår.

Overlatelse skjer i forbindelse med andelseiers midlertidige fravær ut over 3 måneder, (dog begrenset til 6 måneder), og da bare hvis fremleieren fyller kravene i § 4 og § 5.

Søknad om samtykke til fremleie må sendes styret i god tid (senest fire uker) før fremleieforholdet ønskes istandbrakt.

§11 Styret

- a) Laget ledes av et styre som består av en leder og to medlemmer med varamedlem. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Lederen og styremedlemmer velges for to år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret oppnevner representant til DEB Gjøvik - styret.
- b) Fra DEB Gjøvik deltar styreleder.
- c) Styret velger nestleder innen sin midte.

§12 Styrets oppgaver

- a) Styret forestår den daglige drift av borettslaget. Styret kan treffe vedtak når minst to av (de ordinære) medlemmene er til stede og begge stemmer for vedtaket. Varamedlemmer innkalles til styremøter og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, unntatt i de tilfeller hvor et varamedlem rykker inn som styremedlem. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger, og den skal underskrives av de møtende styremedlemmer.
- b) Styret skal lede Lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter pålegg som generalforsamlingen har gitt. Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av Lagets anliggende tilsier.
- c) Styret kan ikke uten samtykke av generalforsamlingen – med 2/3 flertall vedta:
- Ombygge, påbygge eller rive de hus Laget eier. Bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.

§ 13 Firmategning

- a) Lagets navn tegnes av styrets leder eller i dennes fravær av to styremedlemmer i fellesskap.
- b) Styret kan gi prokura.
- c) Styret velger forretningsfører og oppretter kontrakt med denne.

§ 14 Generalforsamling

- a) Den øverste myndighet i Laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- b) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 15.juni.
- c) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst tre av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- d) Innkalling til så vel generalforsamling som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til andelseierne. Innkalling skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- e) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om dette, senest 4 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt ved innkallingen.

- f) Generalforsamlingen innkalles av styret.
- g) Ett medlem utpekt av styret i DEB Gjøvik har møte- og forslagsrett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Styret i DEB Gjøvik tilsendes innkallingen til generalforsamlingen med vedlegg.

§15 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- a) Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse/registrering av stemmeberettigete.
 - Valg av protokollfører og av 2 personer til å undertegne protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- b) Årsberetning av styret
- c) Årsoppgjøret, og i denne sammenheng budsjett og spørsmål om anvendelse av disponible midler eventuelt dekning av negative disponible midler.
- d) Godtgjørelse til styret og revisor.
- e) Spørsmål om ansvarsfrihet
- f) Valg av valgkomite.
- g) Andre saker nevnt i innkallingen.
- h) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer og andre tillitspersoner.

Årsoppgjør og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen, med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§16 Vedtak på generalforsamlingen

- a) Med de unntak som følger av loven/vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Hvis hun/han ikke har stemt, eller hvis det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- b) For behandling av et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- c) Valg skal foregå skriftlig, hvis det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst to av de fremmøtte andelseiere krever det.
- d) Hver andelseier har en stemme.
- e) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen skal underskrives ved møtets slutt av protokollføreren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§17 Fellesutgifter

Fellesutgifter i Laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller andre retningslinjer som framgår av bygge-og finansieringsplanen.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene

§18 Forsikring

Styret plikter å holde bygningsmassen forsikret på en tilfredstillende måte. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring

Styret bør også tegne ansvarsforsikring for det ansvar styremedlemmene har i egenskap av styremedlem.

§19 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget må være nevnt i innkallingen. Endringer skal på forhånd være forelagt og drøftet med DEB Gjøvik styre. Endringer er ikke gyldige uten etter samtykke fra DEB Gjøvik når det gjelder:

- Vedtektsbestemmelsene som gjelder vilkår for å bli andelseier i laget.
- Vedtektsbestemmelsene om forkjøpsrett
- Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel

§20 Lov om Borettslag

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om Borettslag, med endringer.