

Vedtekter

For

Borettslaget Arefjord Terrasse as

§ 1

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Borettslaget Arefjord Terrasse er et borettslag som har til formål å skaffe de fremtidige andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Borettslaget skal ha forretningskontor i Øygarden kommune.

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

Borettslaget skal ha forretningsfører som oppnevnes av styret.

§ 2

Andeler og ansvar.

Andelen skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3

Andelseiere.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Unntak herfra gjøres for B. Telle Eigedom As som i salgsperioden kan eie inntil alle andelene.

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 arvinger eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegg er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene og kopi av andelsbrev.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om Borettslag §§ 15 og 16.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gi 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 nye andelseiere.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Unntak herfra gjøres for overdragelser fra B. Telle Eigedom As.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene jfr. § 13 i Lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kreditinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det eller saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp – eller nedstigende linje., søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det 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 er nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig

§ 6 Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Unntak herfra gjøres for overdragelser fra B- Telle Eigedom As.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen **5 dager** etter at borettslaget har mottatt søknad som er nevnt i § 5, fjerde ledd eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andelen overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandles i vedtektenes § 5, tredje, og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet i borettslaget hvilken andelseier som skal få overta ledig leilighet. Ansiennitet settes likt for all første gangs innflytting. Står to eller flere søkere likt med hensyn til ansiennitet, vil husstandens størrelse, antall barn og barnas alder være avgjørende. Står to eller flere søkere likt, vil den borettslaget styre bestemmer gå foran.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter reglene i annet og tredje ledd. Dersom andelen overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde led og ingen andelseiere i borettslaget er interessert i å overta andelen, kan interessenter utenom Borettslaget kjøpe leiligheten. Det forutsettes innmelding i Borettslaget.

Løsningssummen skal være innbetalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er benyttet.

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning skal det kreves et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

Beløpet forfaller til betaling samtidig som løsningssummen jfr. § 6,5. ledd. Beløpet skal innbetales til forretningsfører.

Bestemmelsen om forkjøpsrett gjelder ikke ved overdragelser til borettslaget.

§ 7 **Leiekontrakt.**

En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

Laget kan si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlige misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

Når laget sier opp eller hever leiekontrakten kan det pålegges andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

Pålegget om å overdra andelen skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter Lov om Borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 8 **Fremleie**

Fremleie krever styrets samtykke jmf. Borettslagsloven § 34 a. Styret kan ikke nekte fremleie uten at det foreligger saklig grunn til nektelse. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte fremleie for noen andelseiere også for tidsrom lengre enn 2 år.

§ 9 **Styret**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer og 1 vara representanter. Varamenn velges i nummerorden.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for 1 år. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

§ 10 **Styrets vedtak**

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede 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 husene 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 Lov om borettslag § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleien.
3. Styrehonorar utbetales i juni og desember hvert år.

§ 11 **Firmategning**

Formannen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 **Generalforsamling**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen-

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 måneder etter regnskapsåret.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir 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 frister som dog skal være minst 3 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til forretningsfører og revisor.

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

§ 13

Saker som skal behandles på den ordinære generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Eventuell godtgjørelse til styremedlemmene
5. Godtgjørelse til revisor
6. Andre saker nevnt i innkallingen.
7. Valg av medlemmer til styret som er på valg

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

§ 14

Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller en møteleder valgt av generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene. Jfr. § 10 og § 17, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§ 15

Revisjon

Revisor velges av generalforsamlingen.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen, gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet og driften av regnskapsåret.

Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjon.

Revisors godtgjørelse fastsettes av de avgitte stemmer.

§ 16

Endring av vedtektene

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

§ 17 Dyrehold

Det står den enkelte andelseier fritt til å anskaffe husdyr. Styret kan utforme egenerklæring som forplikter andelseier til ikke å lufte dyr på fellesarealer, eller på andre måter ha et dyrehold til sjenanse for andre andelseiere.

§ 18 Forholdet til borettslagsloven

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder Lov om Borettslag av 4. februar 1960 nr. 2.

§19
Andelshaverne plikter å koble seg til allerede opplagt Elbil lade system om man ønsker lademulighet på sin parkeringsplass. Avregning for forbruk blir sendt 1 gang i året.

§20
Andelshaverne plikter å koble seg til allerede opplagt internett og Tv løsning, dette er lagt inn i husleien.

§21
Andelseierens vedlikeholdsansvar innebærer – men er ikke begrenset til – utstyr, innvendige rør, ledninger og flater som er i leiligheten. Eventuelle kostnader knyttet til vedlikeholdet – og det inkluderer også egenandel ved forsikringssaker – er det andelseieren som må dekke selv.
Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet og lignende. Men verandaens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar,

Bergen 28.juni 2005

Revidert 07.mai 2009

Revidert 05.mai 2012

Revidert juni.2020

Revidert Mai 2021

Se også ordensreglene