

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn

- (1) Borettslagets navn er Borettslaget Nedre Vålerenga

1.2 Borettslagets forretningskontor

- (1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål

- (1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.
- (2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1. Andeler og andelseiere

- (1) Borettslaget har 78 andeler, hver pålydende NOK 100.
- (2) Inntil 20 prosent av andelene kan eies av arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte.
- (3) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.
- (4) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig

- (1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.
- (2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett

- (1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Framleie

- (1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.
- (2) Slik overlatelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlatelse av bruken

endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.

- (3) Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

3.4 Overføring av andeler

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.
- (2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.
- (3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved forretningsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.
- (4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1 Forholdet til borettslagsgslovgivningen

- (1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
- (2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.
- (3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:
 - (i) Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
 - (ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- (4) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

4.3 Styret

- (1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

- (2) Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
- (3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor

- (1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel

- (1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

4.6 Borettslagets representasjon utad

- (1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
- (2) Styret kan gi prokura.

5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

- (1) Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

Vedtatt 01.08.2005