

## VEDTEKTER

### SETRA BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling  
den 19.04.1993  
m /endring den 05.05.1994

NYE VEDTEKTER VEDTATT PÅ  
GENERALFORSAMLINGEN  
19.04.1993  
Med endring 05.05.1994

#### § 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er  
SETRA BORETTSLAG  
med forretningskontor i Oslo.

Borettslaget er tilknyttet OBOS.  
Laget er et andelslag med begrenset  
ansvar.  
Andelseierne har ikke personlig ansvar  
for lagets forpliktelser.

#### § 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe  
andelseierne bolig ved å leie ut boliger  
i de bygg laget eier til andelseierne.  
Laget har dessuten til formål å erverve  
eller forestå oppføringen av andre  
bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer)  
som skal brukes til felles formål for  
andelseierne, eller lokalene i byggene  
skal utleies i sammenheng med lagets  
øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å  
organisere og forvalte andre tiltak som  
har sammenheng med andelseiernes  
bointeresser.

#### § 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr 100,-

(2) Bare fysiske personer som er  
andelseiere i OBOS kan være  
andelseiere i borettslaget.

Ingen fysisk person kan eie mer enn  
en andel. Dog kan juridiske personer  
som blir medlemmer av OBOS  
herunder institusjoner og liknende  
erhverve andeler i borettslaget med  
inntil 5 % av det totale antall  
andeler.

(3) 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 flere  
arvinger i fellesskap eller et dødsbo  
ervert en andel, kan laget pålegge  
arvingene eller dødsboet innen 6  
måneder etter at pålegget er mottatt å  
overdra andelen med borettsinnskudd  
til en person som styret godkjenner.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert  
lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) 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 ANDELER

(1) En andelseier har rett til  
å overdra sin andel, men

erhververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

(4) 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 gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) 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.

(7) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(8) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(9) Ved salg, bytter, overføringer av andels- og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer OBOS som forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret i OBOS. Behandlingsgebyret betales av kjøper selger eller leier.

Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret i OBOS. Ved første gangs utstedelse av leiekontrakt (for vedkommende bolig) beregnes ikke gebyr.

## § 5. FORKJØPSRETT

(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

(2) Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 4, 5. ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller

ønskes overført på nærmere angitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel 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 omhandlet i vedtektenes § 4, 4. ledd.

(3) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelsen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i 1. og 3. ledd.

(5) Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

For spesialleilighet med leierett etter andelene f.o.m nr. 170 t.o.m. nr. 258 gjelder følgende særregler:

A. I medhold av borettslovens § 13 settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleilighet og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflyttes.

B. Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragsprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

C. Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf pkt A 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt B i nærværende paragraf.

D. Framleie av spesialleiligheten, helt eller delvis, møblert eller umøblert, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare framleies til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt A, 1. ledd i nærværende paragraf. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt C i

nærværende paragraf, om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

E. Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes § 5 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragrafene 4, 5, 7 og 8, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

Følgende andeler eies av Oslo Kommune:

Andel nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,36,74,77,82,100 og 108. Forkjøpsretten etter vedtektenes § 5 gjelder ikke for disse andeler.

## § 6. AVTALE (OVERENSKOMST) MED ANDELSEIERNE

(Paragrafen ble opphevet i forbindelse med at laget gikk over i ordinær drift etter at byggefasen var avsluttet).

## § 7. LEIEKONTRAKT

(1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som

sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

(2) Laget kan si opp leiekontrakten med 1 mnd varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 måneders varsel.

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

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

(6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

## § 8. EKTEFELLES OG ANDRE HUSSTANDSMEDLEMMERS RETTIGHETER VED SAMLIVSBRUDD

(1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å overta leiekontrakten eller

retten til å opprette slik kontrakt etter reglene i § 3 i lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, eller etter avtale med andelseieren, forutsatt at vilkårene i § 1 i den nevnte loven er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 måneders varsel.

(2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

## § 9. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og inntil 5 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

(2) OBOS har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

I fall Oslo Kommune yter eller har ytt laget finansiell støtte, har kommunen rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamann.

(3) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(4) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(5) Styret velger innen sin midte nestleder.

(6) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 10. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) En representant for OBOS har rett til å være til stede på styrets møter med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre han er oppnevnt som styremedlem.

(4) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(5) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

(6) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(7) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller

vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(8) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus 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 § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

(9) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(10) Styret kan gi prokura.

## § 11. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Forretningsførselen utføres av OBOS i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

## § 12. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller OBOS finner det

nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til OBOS.

Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Saker som OBOS ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Generalforsamlingen innkalles av styret. OBOS kan innkalle ekstraordinær generalforsamling dersom dets krav om innkalling ikke etterkommes innen 14 dager.

## § 13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
  - a) Opptaking av navnefortegnelse.
  - b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvending av disponible midler eventuelt dekning av negative disponible midler.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

#### § 14. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må

hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) En representant for OBOS samt framleiere av en av lagets boliger, har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

(5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn.

Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

#### § 15. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSBERETNING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av administrerende direktør i OBOS.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er intrådt etter

utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler eventuelt dekning av negative disponible midler.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på OBOS kontor.

## § 16. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i OBOS.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, 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 av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## § 17. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) OBOS skal gis anledning til å uttale seg om spørsmålet om oppløsning. Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmålet.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(5) Det vises forøvrig til kapittel 13 i Lov om borettslag om oppløsning og fusjon.

## § 18. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra OBOS.