

VEDTEKTER
FOR
AS Thomas Heftyes gate 54

§ 1.

Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er AS Thomas Heftyes gate 54. Selskapets organisasjonsnummer er 924 647 922. Forretningskontoret er i Oslo.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som faller inn under aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44. Ellers gjelder deler av borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, jfr. borettslagsloven § 1-4, 2. ledd.

§ 2.

Formål

AS Thomas Heftyes gate 54 har til formål å eie og drive boligeiendommen g.nr. 212, b.nr. 849 i Oslo på en hensiktsmessig måte for aksjonærene.

§ 3.

Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 472.000 – firehundreogsyttitotusen - fordelt på 472 aksjer a kr. 1.000 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4.

Boretts/bruksrett/overdragelse

Aksjer i selskapet kan bare eies av privatpersoner og ikke av selskaper eller institusjoner. Aksjer kan bare gyldig overdras med styrets godkjenning.

Overdragelse av aksjer forutsetter at overdragerens boretts/bruksrett bortfaller samtidig. Aksjeovertageren får de samme rettigheter og forpliktelser som aksjeoverdrageren hadde.

Aksjeoverdragelse forutsetter skriftlig samtykke fra styret.

Aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Det samme gjelder ved enhver annen form for eierskifte.

Overdragelse skjer ved forretningsfører som for dette kan beregne et rimelig honorar.

Aksjonæren og vedkommendes husstand har enerett til bruk av én leilighet, og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanligvis brukt til.

Aksjonærer med henholdsvis 21, 24, 27, 31, 32 eller 34 aksjer har rett til å leie en leilighet som er større enn 95 kvm. Aksjonærer med 18 aksjer har rett til å leie en leilighet mindre enn 95 kvm. Aksjonær som har de seks aksjene som er nummerert 122-123, 368 - 371, har rett til å leie det butikklokalet som ligger nærmest Thomas Heftyes gate. 52.

Aksjonær som har de seks aksjene som er nummerert 124 – 125, 372 - 375, har rett til å leie tilstøtende butikklokalet i gården. Forretningslokalene i Thomas Heftyes gt. 54 skal ikke kunne benyttes som utsalgssted for mat- eller drikkevarer av noe slag. Enhver form for virksomhet skal uansett avsluttes senest kl. 21.00. På helligdager skal lokalene holdes stengt.

I forhold til selskapet kan bare den eller de som bor eller skal bo i boligen bli sameiere i aksjene på annen måte enn ved arv.

§ 5.

Overlating av boretts/bruksrett til andre

Aksjonærer som ikke selv bor i boligen kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten å ha innhentet styrets godkjenning på forhånd.

Med styrets godkjenning kan bruken av boligen overlates andre for en periode opp til 3 år, dersom aksjonæren selv, eller en person som nevnt i borettslagslovens paragraf 5-6, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Sistnevnte krav gjelder ikke næringslokalene.

Søknad om godkjenning skal skje skriftlig.

Bruksoverlating reduserer ikke aksjonærens plikter til selskapet. Aksjonæren skal holde styret kjent med hvor han/hun til enhver tid befinner seg, så lenge bruken av boligen hans/hennes er overlatt til andre.

§ 6.

Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Det må ikke foretas bygningsmessige inngrep i boligen uten at styrets godkjenning er innhentet.

Montering av parabolantennor og andre utvendige installasjoner er ikke tillatt.

Aksjonærer kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til andre formål enn til boligformål.

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

Aksjonærene skal holde boligene sine i forsvarlig stand. Alt innvendig vedlikehold påhviler aksjonærene. Dette inkluderer vedlikehold og utskifting av vinduer og alle innvendige dører fra leilighet til fellesarealer og balkonger. De må foreta de utbedringer og utskiftninger av rørledninger og elektriske ledninger i boligen som er nødvendige eller ønskelige. Det samme gjelder utbedring eller utskifting av toilett, baderomsinnredning, kjøkkenbenk med røropplegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

§ 7. Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygningene og eiendommene ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde vedlike. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Styret skal til enhver tid ha adgang til boligene for utføring av denne type arbeider, ettersyn og reparasjon eller utskifting.

Aksjonærene kan kreve erstatning av selskapet for oppstått tap, dersom selskapet ikke opp-fyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 8. Dekning av fellesutgifter

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i samme forhold som de tidligere har betalt husleie.

Styret fastsetter betalingen.

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygden på det tidspunkt tvangsdekning ble vedtatt gjennomført. Panteretten har vern uten registrering.

§ 9. Bortfall av leieretten

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Pålegg om salg skal være skriftlig og inneholde opplysninger om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 mndr. fra pålegget er mottatt.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av selskapets eiendom, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Det samme gjelder dersom aksjonærens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

§ 10. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkalling skjer med minst 14 dagers varsel.

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

- a. Fastsette resultatregnskap og balanse.
- b. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, og treffe bestemmelse om utdeling av utbytte.
- c. Meddele styret ansvarsfrihet,
- d. Foreta valg av styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem.
- e. Foreta valg av revisor og å fastsette godtgjørelsen.
- f. Behandle og avgjøre de saker som ellers er nevnt i innkallelsen, eller som etter lov eller vedtekt hører under generalforsamlingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som meldes skriftlig til styret innen 15. februar.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets bestemmelse når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

Den ekstraordinære generalforsamling innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamlingen, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 12. Generalforsamlingens vedtak

På generalforsamlingen har de aksjer som tilhører det enkelte leieforhold en stemme. Aksjonær kan møte med fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Generalforsamlingen velger møteleder.

Er ikke annet bestemt i aksjeloven eller i selskapets vedtekter, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Det føres protokoll for generalforsamlingen. Den undertegnes av to personer som utpekes av generalforsamlingen blant de tilstedeværende. Kopi av protokollen sendes aksjonærene.

§ 13. Styret

Selskapets styre består av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av generalforsamlingen. Den velger også styreleder.

Styrets medlemmer og varamedlemmer må alle være aksjonærer i selskapet og brukere av selskapets boliger.

Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1 – ett – år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem.

Styret ansetter forretningsfører (daglig leder), som fortrinnsvis bør være praktiserende advokat. Generalforsamlingen fastsetter forretningsførerens honorar etter innstilling fra styret. Merverdiavgift kommer i tillegg.

Ved aksjeoverdragelser med tilknyttet bruksrett, pantenotifikasjoner og andre typer registreringer i selskapets bøker skal det betales gebyrer til forretningsføreren. Av gebyrene svares merverdiavgift.

§ 14. Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 15. Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelser om i disse vedtektene, gjelder aksjeloven og de deler av borettslagsloven som også omfatter boligaksjeselskaper.

Vedtatt endret på generalforsamling 22. mars 2011.