

Vedtekter

for

Åsenhagen borettslag

org nr 950 634 308

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Sist endret 20. april 2015

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDENDE BESTEMMELSER</u>	<u>4</u>
1.1	FORMÅL	4
1.2	FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD	4
<u>2</u>	<u>ANDELER OG ANDELSEIERE</u>	<u>4</u>
2.1	ANDELER OG ANDELSEIERE	4
2.2	SAMEIE I ANDEL	4
2.3	OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	4
<u>3</u>	<u>FORKJØPSRETT</u>	<u>5</u>
3.1	HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT	5
3.2	FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENDE	5
3.3	NÆRMERE OM FORKJØPSRETTE	5
<u>4</u>	<u>BORETT OG BRUKSOVERLATING</u>	<u>6</u>
4.1	BORETTE	6
4.2	BRUKSOVERLATING	6
4.3	GARASJE OG PARKERING	7
<u>5</u>	<u>VEDLIKEHOLD OG YTRE ENDRINGER</u>	<u>8</u>
5.1	ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	8
5.2	VEDLIKEHOLD OG STELL AV PRIVATE OG FELLES AREALER	9
5.3	YTRE ENDRINGER	10
5.4	VEDLIKEHOLD AV TILBYGG M.M.	10
5.5	BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	10
<u>6</u>	<u>PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE</u>	<u>11</u>
6.1	MISLIGHOLD	11
6.2	PÅLEGG OM SALG	11
6.3	FRAVIKELSE	11
<u>7</u>	<u>FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET</u>	<u>12</u>
7.1	FELLESKOSTNADER	12
7.2	BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET	12
<u>8</u>	<u>STYRET OG DETS VEDTAK</u>	<u>12</u>
8.1	STYRET	12

<u>Åsenhagen borettslag</u>	<u>Vedtekter</u>
8.2 STYRETS OPPGAVER	12
8.3 STYRETS VEDTAK	12
8.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT	13
 <u>9 GENERALFORSAMLINGEN</u>	 13
9.1 MYNDIGHET	13
9.2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING	13
9.3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING	13
9.4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING	13
9.5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL	13
9.6 STEMMERETT OG FULLMAKT	14
9.7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN	14
 <u>10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN</u>	 14
10.1 INHABILITET	14
10.2 TAUSHETSPLIKT	14
10.3 MINDRETALLSVERN	14
 <u>11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE</u>	 14
11.1 VEDTEKTSENDRINGER	14
11.2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	15

1 Innledende bestemmelser

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10.mai 1965 med senere endringer, senest av 20. april 2015.

1.1 Formål

Åsenhagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på Boligbyggelagets (USBLs) hjemmesider.

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Det er tillat med dyrehold så lenge dette er innenfor norsk lov og ikke til ulempe for andre. Styret kan likevel nekte dyrehold ut fra allmenne hensyn selv om dyret er tillatt ifølge norsk lov. Alle dyr skal være ID-merket (halsbånd, øremerking eller lignende) og være registrert hos styret. Katter skal steriliseres. Styret kan gi unntak i spesielle tilfeller.
- (6) Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til 06:00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra naboer. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 22:00 og på søn- og helligdager.
- (7) Ordningen med rekketillitsfamilie suspenderes så lenge borettslaget har vaktmestertjenester. Ved en evt. innføring av ordningen på nytt, må nye retningslinjer utarbeides.

4.2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget

ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 Garasje og parkering

- (1) Hver andelseier disponerer en garasje. Borettslaget v/vaktmester disponerer en garasje.
- (2) Det er ikke tillatt å bruke, innrede eller endre garasjene slik at anlegget kommer i strid med bygningsforskriftene med følgende definisjon: Garasje = rom for kjøretøy som drives av forbrenningsmotor, f. eks. motorvogn, traktor, arbeidsmaskin o.l.
- (3) Montering eller bruk av elektrisk utstyr må ikke skje i strid med "Forskrifter for elektriske anlegg".
- (4) Røking og bruk av åpen flamme eller andre tenn kilder i garasjeanlegget er strengt forbudt.
- (5) Fylling av bensin i garasjene er ikke tillatt.
- (6) Utenom kjøretøyets beholder er kun tillatt oppbevart 5 liter bensin på godkjent kanne.
- (7) Oppbevaring av andre A-væsker (brannfarlige væsker) og gasser er forbudt. Oljefilter o.a. som kan forårsake selvantennelse må ikke oppbevares i garasjene.
- (8) Sprøytelakkering, sveising, brenning er strengt forbudt. Unntatt er lakkering med spraybokser.
- (9) Vask av kjøretøyene må ikke finne sted inne i garasjene.
- (10) Til kunstig belysning skal bare brukes elektrisk lys. Håndlamper kan brukes såfremt de er spesielt godkjent for bruk i garasjer.
- (11) Til oppvarming av garasjene må bare brukes godkjent elektrisk ovn. Varme ovner skal være i lukket utførelse, ha en overflatetemperatur på inntil 150°C, og skal være fastmonterte.
- (12) Til oppvarming av kjøretøyene må bare brukes godkjent motorvarmer og godkjent kupévarmer. Utleverte tidsur skal kun brukes i forbindelse med motorvarmer.
- (13) Garasjeporten skal alltid være låst når garasjene forlates. Ved mislighold av denne regel vil borettslaget/andelseier bli stilt ansvarlig overfor forsikringsselskap mht. eventuell erstatning etter tyveri/innbrudd! I den kalde årstid må portene lukkes hurtigst mulig.

- (14) Hver især er ansvarlig for at så vel garasjen som plassen utenfor blir holdt i forsvarlig orden til enhver tid.
- (15) Montering av innretninger som kan medføre ulemper for øvrige garasjeeiere, må ikke foretas.
- (16) Enhver som påfører garasjene skade eller oppdager mangler ved dem, plikter å melde dette til borettslagets styre snarest.
- (17) Det er ikke tillatt å bruke garasjen på en slik måte at den ikke er plass til en bil. Andelseiere skal parkere i garasjen så langt det er praktisk mulig slik at parkeringsplasser ute ikke beslaglegges unødig. Dette er spesielt viktig om vinteren i forhold til snømåking. Ved bortleie av garasjen skal dette skje innen borettslagets andelseiere og det skal registreres hos styret.
- (18) Parkering skal kun skje på anviste plasser. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning. Bruk av kjøretøy på gangveier og plener er ikke tillatt.
- (19) Det er ikke tillatt å langtidsparkere biler uten gyldige kjennemerke/kontrollmerke eller tilhengere uten skriftlig samtykke fra styret.
- (20) Forbudsskilt mot parkering i stikkvei/ved snuplass skal respekteres.
- (21) Andelseiere skal parkere i garasjen så langt det er praktisk mulig. Dette er spesielt viktig vinterstid mht. til snømåking.
- (22) Andelseiere med Elbil blir pålagt en husleieøkning på ca.300-500 kr.- og det er forbudt å installere hurtigladere på parkeringsplass eller i garasjeanleggene. Det tas forbehold om at framtidige kapasitetsbegrensninger på strømanlegget vil kunne medføre behov for å endre mulighetene til å kunne lade elbil.

5 Vedlikehold og ytre endringer

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som;
- ytterdør
 - terrasse dør
 - rør
 - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
 - ledninger med tilbehør
 - varmekabler
 - inventar
 - utstyr inklusive slikt som
 - vannklosett
 - varmtvannsbereder og vasker

- stoppekraner
 - apparater (som f. eks overvannspumpe i kjeller)
 - tapet
 - gulvbelegg
 - vegg-, gulv- og himlingsplater
 - skillevegger
 - listverk
 - skap og benker
 - innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Byggebransjens våtromsnorm skal legges til grunn ved rehabilitering av våtrom. Arbeidet skal utføres av godkjent fagmann og det skal foreligge ferdigattest når arbeidet er sluttført.
Alt av elektrisk arbeid skal være godkjent av elektriker/fagmann og det skal foreligge ferdigattest når arbeidet er utført.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær innen for de rammer som normalt er dekket av forsikringer som andelseier bør tegne. Andelseier fritas ikke fra vedlikeholdsplikten om denne unnlater å tegne forsikringer.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Snømåking, herunder måking av bodtak og utbygd stue, strøing og plenklipping utenfor egen leilighet er den enkelte beboers ansvar.

5.2 Vedlikehold og stell av private og felles arealer

- (1) Hver enkelt skal sørge for klipp og stell av plen innenfor eget område, dvs. egen plen på stuesiden. Hver enkelt må vise omtanke for naboer mht. støy ved bruk av motordrevet gressklipper/hekkesaks eller andre motoriserte redskaper.
- (2) Hver enkelt skal sørge for at egenområdet er ryddig, slik at naboer og besøkende får et positivt inntrykk av vårt fellesområde.
- (3) Om vinteren skal hver enkelt rydde gangveien foran egen bolig for snø, slik at det blir god fremkommelighet for avis- og postbud og øvrig ferdsel.
- (4) Om sommeren skal hver enkelt sørge for at fellesplen er stelt og klippet.
- (5) Hver vår skal tillitsfamilien sørge for at fellesplen gjødsles og kalkes tilstrekkelig.

- (6) Søppelposene skal knyttes før de kastes i container!! Dette er meget viktig pga. vond lukt i forbindelse med kjøkkenavfall etc.
- (7) Hver enkelt er ansvarlig for at det er rent og ryddig rundt søppelcontainer. Vaktmester har et overordnet ansvar for dette.
- (8) Plen – og hekkeavfall buntet godt sammen, legges i sekker i søppelcontainer så langt det er plass. Vis omtanke ved bruk, slik at alle blir kvitt avfallet.
- (9) Etter påbud fra Skedsmo kommune er det ikke tillatt å kaste avfall (også hageavfall) i skogbeltet mellom borettslaget og industrifeltet.
- (10) Tøytørk ute på fellesområdet bør ikke forekomme på søndager.
- (11) Det skal være lys på bodene i den mørke årstid og ellers når det er nødvendig for alminnelig ferdsel.
- (12) Vis aktsomhet ved sykling på helleganger.
- (13) All motorisert ferdsel på helleganger er streng forbudt, med unntak av nødvendig ferdsel i fm vaktmesterens oppgaver. Overtredelse kan bli anmeldt.

Pkt 4 og 5 bortfaller når borettslaget benytter seg av vaktmestertjenester.

5.3 Ytre endringer

Alle endringer som foretas på borettslagets eiendommer av den enkelte andelseier, må ha styrets godkjenning. Arbeid må ikke igangsettes før styrets skriftlige godkjenning foreligger.

- (1) Innsetting av vindu i bod vegg, oppsetting av tak mellom boder
Styret har fullmakt til å godkjenne søknad om vindu / tak.
- (2) Flytting av ytterdør
Styret kan godkjenne flytting av dør.
- (3) Utbygging og utgraving på stue- og/eller kjøkkensiden
Se eget vedlegg
- (4) Utbygging og utgraving av kjeller
Se eget vedlegg.

5.4 Vedlikehold av tilbygg m.m.

Alle kostnader som har forbindelse med utbygging av leilighetene i borettslaget, slik som for eksempel utbygging på stuesiden, kjøkkensiden og kjeller i enhver utstrekning og form, skal dekkes av andelshaver som eier leiligheten der utbyggingen har blitt utført.

Husleien vil øke forholdsmessig (utbyggingstillegg) ved utbygging på stue og kjøkken siden. Dette skal dekke økt forsikring og økte kommunale avgifter, samt alt ytre vedlikehold på tilbygg.

5.5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier ,jf pkt 5-2.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, samt utevann skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av ytterdør, terrasse dør, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dette gjelder også i tilbygg hvor opprinnelige vinduer er flyttet ut, jf pkt 5-2.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.
- (6) Egenandel ved forsikringssaker dekkes normalt av borettslaget. Ved uaktsomhet kan andelseier bli pålagt å betale 50% av egenandel. Ved grov uaktsomhet kan andelseier bli pålagt å dekke hele egenandelen.
- (7) Ved forsikringssaker skal alltid arbeidet utføres av godkjent fagmann og det skal foreligge ferdigattest når arbeidet er slutført. Ved mindre og enkle saker kan styret avtale andre løsninger.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. 1.varamedlem møter fast på styremøter og har talerett, men ikke stemmerett.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,

- c. salg eller kjøp av fast eiendom,
- d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (2) Godkjenning av årsregnskap.
- (3) Valg av styreleder (for 2 år), 4 styremedlemmer (for 2 år), 3 varamedlemmer (for 1 år) og 2 andelseiere til valgkomité (for 1 år).
- (4) Eventuelt valg av revisor.
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- (6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10.1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11.1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
 - a. vilkår for å være andelseier i borettslaget.
 - b. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

- c. denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.