

Vedtekter og regler

for

Åsenhagen borettslag

org nr 950 634 308

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Nye vedtekter 2022

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser	4
1.1 Formål.....	4
1.2 Forretningsførsel, forretningsfører og tilknytningsforhold	4
2. Andeler og andelseiere	4
2.1 Andeler og andelseiere.....	4
2.2 Sameie i andel.....	4
2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	
3. Forkjøpsrett	5
3.1 Hovedregel for forkjøpsrett.....	5
3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	5
3.3 Nærmere om forkjøpsretten.....	5
4. Boret og bruksoverlating	6
4.1 Boretten.....	6
4.2 Bruksoverlating	6
4.3 Garasje, parkering etc.	7
5. Vedlikehold, reparasjon, stell og ytre endringer	8
5.1 Andelseiernes plikt til vedlikehold og reparasjon/utskifting.....	8
5.2 Stell/rutiner vedr. private- og fellesarealer	10
5.3 Yre endringer.....	10
5.4 Tilbygg/utbygg m.m.....	11
5.5 Borettslagets vedlikeholdsplikt og ansvar for reparasjon/utskifting.....	11
6. Pålegg om salg og fravikelse	12
6.1 Mislighold	12
6.2 Pålegg om salg.....	12
6.3 Fravikelse.	12
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	12
7.1 Felleskostnader.....	12
7.2 Borettslagets pantesikkerhet	12
8. Styret og dets vedtak	13
8.1 Styret	13
8.2 Styrets oppgaver	13
8.3 Styrets vedtak.	13
8.4 Representasjon og fullmakt.	13

9. Generalforsamlingen	14
9.1 Myndighet	14
9.2 Tidspunkt for generalforsamling	14
9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	14
9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	14
9.5 Møteledelse og protokoll	14
9.6 Stemmerett og fullmakt	15
9.7 Vedtak på generalforsamlingen	15
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	15
10.1 Inhabilitet	15
10.2 Taushetsplikt.....	15
10.3 Mindretallsvern.....	15
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	15
11.1 Vedtektsendringer	15
11.2 Forholdet til borettslovene.....	16

1 Innledende bestemmelser

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10.mai 1965 med senere endringer, senest av 08. april 2019.

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 (enkeltpersoner) 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 ha adgang til og plikter å gjøre seg kjent med 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) Nekter 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 andelseierens 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 tillatt med dyrehold så lenge dette er innenfor norsk lov og ikke til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse skal alltid varsles i forkant. Slikt støyende arbeid tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1100-1700 /evt. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

- (7) Ordningen med rekketillitsfamilie suspenderes så lenge borettslaget har vaktmestertjenester. Ved en ev. 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 opptil 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 nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan også 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, parkering etc.

- (1) Hver andelseier disponerer en garasje. Borettslaget disponerer en garasje til oppbevaring av utstyr.
- (2) Det er ikke tillatt å bruke, innrede eller endre garasjene slik at bruken eller anlegget er i strid med gjeldende regelverk
- (3) Røyking og bruk av åpen flamme eller andre tennkilder, i garasjeanlegget er strengt forbudt.
- (4) Fylling av drivstoff i garasjene er ikke tillatt.
- (5) Utenom kjøretøyets beholder er det kun tillatt oppbevart i garasje 5 liter bensin på enhet som er godkjent for å oppbevare drivstoff.
- (6) Oppbevaring av større mengder av andre brannfarlige væsker, gasser eller andre selvantennelige gjenstander er forbudt.
- (7) Vask av kjøretøyene må ikke finne sted inne i garasjene.
- (8) Det er ikke lov med oppvarming av garasjer.
- (9) Den enkelte andelseier er ansvarlig for at så vel garasjen som plassen utenfor blir holdt i forsvarlig orden til enhver tid.
- (10) Montering av innretninger som kan medføre ulemper for øvrige garasjeiere, må ikke foretas.
- (11) Enhver som påfører garasjene skade eller oppdager mangler ved dem, plikter å melde dette til borettslagets styre snarest.
- (12) Det skal tilstrebes å tilrettelegge for snømåking utenfor garasjene og på tildelte parkeringsplasser.

- (13) Bortleie av garasjen kan bare skje til andre andelseiere i borettslaget, og skal registreres hos styret.
- (14) Parkering skal kun skje på anviste og tildelte plasser. Fast parkering/plassering av tilhenger o.l. på borettslagets felles plen/arealer må ikke finne sted.
- (15) Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av beboernes gjester, med synlig utdelt gjesteparkeringsbevis i vinduet.
- (16) Det er IKKE tillatt å langtidsparkere biler eller tilhengere på gjesteparkeringsplassene.
- (17) Lading av elektrisk kjøretøy: Lading, herunder strøm til lading, bekostes av den enkelte andelseier. Det er kun tillatt å anvende ladeboks/ladeutstyr som er godkjent av styret (per tid er dette kun ladestasjon av typen EasyCharger fra selskapet Ohmia). Det er ikke tillatt å benytte vanlige stikkontakter for lading av elektriske kjøretøy.

5 Vedlikehold, reparasjon, stell og ytre endringer

5.1 Andelseiernes plikt til vedlikehold og reparasjon/utskifting

Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til og holde disse i forsvarlig stand.

- (1) Andelseierne har ansvar for vedlikehold og reparasjon/utskifting av følgende:
- overvannspumper, jmf. pkt. 2.
 - sluk og rør som går til og fra hovedstoppekran og felles hovedspillvannrør, jfr. pkt. 3.
 - varmpumpe, både inne- og uteenhet inklusive koblinger, jfr. pkt. 4.
 - varmtvannsbereder
 - varmekabler
 - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
 - elektrisk anlegg tilhørende boligen, inkludert utebelysning og strøm på fram- og bakside.
 - elektrisk garasjeportåpner (fjernkontroll og motor)
 - luke/dør til kjeller-/utebod
 - nøkler og lås knyttet til garasjeport, ytterdør etc.
 - solskjerming (både innvendig og utvendig)
 - utvendig skillevegg / gjerde på fram- og bakside
 - platting/terrasse på fram- og bakside
 - tak over inngangsparti
 - innvendige flater (herunder fliser og gulv-, vegg- og takflater).
 - fastmontert utstyr og løsøre, inklusive:
 - baderominnredning, vannklosett og dusj/badekar
 - vask/servant, blandebatterier og stoppekraner i boligen
 - kjøkkeninnredning og hvitevarer
 - eventuelle vifter på bad, kjeller etc.
 - skap/hyller og andre møbler
 - brune varer / elektriske artikler
 - peis og ovner
 - innvendige dører med karmen
 - listverk

- (2) Andelseier har ansvar for å installere overvannspumpe(r) i kjelleren i forbindelse med boligen. Andelseier har selv ansvar for vedlikehold og utskiftning av disse.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Hvis andelseierne skal installere varmepumpe skal den plasseres på egen bolig og ikke være til sjenanse for andre. Ute-enhet skal i utgangspunktet ikke plasseres på en boligrekkes endevegg, men dette kan innvilges av styret. Andelseier må uansett plassering av ute-enhet ta eventuelle kostnader som måtte påløpe for å tilgjengeliggjøre ytre flater for vedlikehold.
- (5) Byggebransjens våtromsnorm skal legges til grunn ved rehabilitering av våtrom. Arbeidet skal utføres av godkjent fagmann og det skal foreligge ferdigattest når arbeidet er slutført.
- (6) Eventuelle reparasjoner, utskiftninger og installasjoner av rør og elektriske anlegg skal utføres av autorisert/godkjent installatør.
- (7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (9) 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.
- (10) Beboerne anmodes ellers om å sette seg inn i forsikringsavtalen og- vilkårene borettslaget har med forsikringsselskapet. Ta kontakt med styret ved spørsmål.
- (11) Hvis det oppstår skade hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers eller beboers vedlikeholdsplikt, skal andelseier dekke egenandelen på forsikringen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand, personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt leiligheten til.

5.2 Stell/rutiner vedr. private- og fellesarealer

- (1) Den enkelte andelseier skal sørge for klipp og stell av plen/hekk på eget område (på fram- og bakside). En bør vise omtanke for naboer mht. støy ved bruk av motordrevet gressklipper/hekksaks eller andre motoriserte redskaper.
- (2) Den enkelte andelseier skal sørge for beising/maling av skillevegg/gjerde på eget område (på fram og bakside). Aktuell maling og malerkost for dette kan fås av borettslaget ved henvendelse til styret.
- (3) Den enkelte andelseier skal sørge for at eget uteområde er ryddig.
- (4) Om vinteren har den enkelte andelseier ansvar for å måke snø fra tak på inngangsparti og tilbygg (herunder bod/vindfang og utbygd stue). I tillegg oppfordres hver enkelt å måke snø og strø salt/grus foran eget inngangsparti, slik at det blir trygt og god fremkommelighet.
- (6) Sjøppelposene skal i henhold til kommunens pålegg knyttes før de kastes i containere.
- (7) Hver enkelt er ansvarlig for at det er rent og ryddig rundt søppelcontainer. Vaktmester har et overordnet ansvar for dette.
- (8) Plen- og hekkavfall bntes godt sammen og legges i poser som knyttes før det kastes i søppelcontainer (så langt det er plass). Vis omtanke ved bruk, slik at alle blir kvitt avfallet. Ved større mengder hageavfall skal dette leveres til Roaf.
- (9) Etter påbud fra Skedsmo kommune er det ikke tillatt å kaste avfall (også hageavfall) i skogbeltet mellom borettslaget og industrifeltet.
- (10) Det skal være lys på bodene i den mørke årstiden og ellers når det er nødvendig for alminnelig ferdsel.
- (11) Andelseiere oppfordres til å vise aktsomhet ved sykling på helleganger.
- (12) All ferdsel med bil og annet motorisert kjøretøy på helleganger og (felles) gressplen er strengt forbudt, med unntak av nødvendig ferdsel/arbeid knyttet til vaktmesterens oppgaver. Overtredelse kan bli anmeldt.
- (13) Det er ikke lov til å bygge noe på borettslagets fellesarealer. Det er heller ikke lov til oppbevare/lagre private ting på slike arealer på fast basis. Eventuell plassering av containere o.l. skal normalt heller ikke forekomme på slike arealer; det er spesielt viktig å unngå dette på området med lekeapparater.
- (14) Dersom eventuelle utbedringer, permanente bygg eller installasjoner på hage- og uteareal sperrer eller på noen måte hindrer for nødvendig vedlikehold (for eksempel utbedring av rør i bakken) som skal utføres av borettslaget er andelseieren ansvarlig for å tilgjengeliggjøre eiendommen for vedlikehold. Dette inkluderer også eventuell riving og gjenoppbygging av installasjonene som hindrer det nødvendige vedlikehold.

5.3 Ytre endringer

Alle bygningsmessige endringer som foretas på borettslagets eiendommer av den enkelte andelseier, må ha styrets eller generalforsamlingens godkjenning. Arbeid må ikke igangsettes før styrets skriftlige godkjenning foreligger. Følgende gjelder for ev. endringer på eiendommen:

- (1) Innsetting av vindu i bod/vegg
Må søke styret om godkjenning. Styret har fullmakt til å godkjenne søknaden.
- (2) Flytting av ytterdør og ev. vinduer
Må søke styret om godkjenning. Styret har fullmakt til å godkjenne søknaden.
- (3) Oppsetting av tak mellom boder / over inngangsparti
Må søke styret om godkjenning. Styret har fullmakt til å godkjenne søknaden.
- (4) Fjerning/flytting av opprinnelige bærebjelker/-vegger/-tak
Dette er forbudt. Styret kan likevel i spesielle tilfeller gi godkjenning for dette dersom det er teknisk forsvarlig. Det må alltid sendes skriftlig søknad til styret.
- (5) Utgraving og utbygging av stue, kjeller og/eller kjøkken
Se eget vedlegg, samt pkt. 5.4.

5.4 Tilbygg/utbygg m.m.

Egne retningslinjer for utbygging av stue, kjeller eller kjøkken er vedlegg til vedtektene. Retningslinjene gjelder for utbygging av andelen og/eller oppføring av tilbygg, med mindre styret gir skriftlig tilbakemelding om annet.

5.5 Borettslagets vedlikeholdsplikt og ansvar for reparasjon/utskifting

- (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 borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden ikke følger av mislighold fra en andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, samt utekran (på bakside) tilknyttet felles rør, 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.
- (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon/utskifting av vinduer, garasjeport, ytterdør, terrassedør, takpapp, bjelkelag, bærende vegg- og takkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder befarings/ettersyn, reparasjon eller utskifting. Befaring/ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

- (5) Hvis det oppstår skade hvor skadeårsaken ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt, skal borettslaget dekke egenandelen på forsikringen.

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 vedtektene.

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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 besluttes gjennomført. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og

3 varamedlemmer. 1. varamedlem møter fast på styremøter og har talerett, men ikke stemmerett.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan ev. velge en 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 signeres av de fremmøtte 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 medlemmer fra styret 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 (med husordensregler) kan bare besluttes 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.

Vedlegg:

- Retningslinjer for utbygging av stue, kjeller eller kjøkken