

# PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2005 i Badebakken borettslag

Avholdt: 11.04.2005

Sted: Maridalsveien 242 (fellesrommet)



Møtet ble erklært for lovlig innkalt

## Sak 1: Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Wiggo Wollbråten

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Bodil Pettersen

### 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Valgt ble: Nicolay Sternang  
Roger Bjugn

### 1.4 Opptak av navnefortegnelse

Som opptak av navnefortegnelse godkjennes innsamling og opptelling av avlevert navneslipp.

Antall fremmøtte med stemmerett: 29  
Antall fremlagte fullmakter: 3

### 1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

## Sak 2: Årsmelding:

Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Tatt til etterretning

## Sak 3: Årsoppgjøret

### 3.1 Driftsoversikt for 2004

Sammen med driftsoversikten ble framlagt og opplest revisors beretning.

Vedtak: Borettslagets driftsoversikt som viser en økning i disponible midler på kr. 271.654,- ble godkjent.

### 3.2 Budsjett for 2005

Vedtak: Tatt til orientering

**Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet**

Vedtak: Styret ble meddelt ansvarsfrihet

**Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor**

Vedtak:	Godkjent styrehonorar	kr.	82.000,-
	Godkjent revisorhonorar	kr.	6.002,-

**Sak 6: Andre saker**

Bjølsen Servicesentral har to forslag til generalforsamlingen i Badebakken borettslag.

6.1. Salg av vaktmesterleilighet

Sameiet eier en leilighet i Grønnegården borettslag. Denne har frem til sist høst vært bebodd av daglig leder. Nå ønsker sameiet å frigjøre kapitalen og har derfor vedtatt å selge leiligheten. Endelig vedtak må fattes av de enkelte borettslag. Vi har undersøkt muligheten for utleie, men det er juridiske hindringer i veien for dette. Ved et eventuelt salg vil deler av overskuddet bli avsatt til fremtidige kostnader i Sameiet, det gjenværende beløpet vil overføres til de enkelte borettslagene etter gjeldende fordelingsnøkkel. I dag er dette i underkant av 25%. Dette fører til at Badebakken vil ha en andel på ca kr 300 000 dersom vi er forsiktige i prisantagelse. Forslaget er altså: "Bjølsen Servicesentrals leilighet i Grønnegården borettslag selges".

Styrets innstilling: Styret slutter seg til salget av leiligheten.

Vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling

6.2. Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Bjølsen Servicesentral.  
Årsmøtet i Sameiet Servicesentral foreslår å endre punkt 4.6 til:

"Generalforsamlingen i eiernes borettslag utpeker en representant som har stemmerett på sameiets påfølgende årsmøte. Hver eier har en stemme tilsvarende andelen i sameiet. Dersom generalforsamlingen ikke utpeker representant til sameiets årsmøte, har borettslagenes styrer automatisk fullmakt til å utpeke representant". (Hovedårsak til forslaget er å unngå at styret i sameiet vedtar sitt eget styrehonorar.)

Styrets innstilling: Styret slutter seg til vedtektsendringen.

Vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling

6.3. Bygging av verandaer/plattinger til midtleilighetene i Badebakken borettslag

Det ble på Ekstraordinær generalforsamling 2. juni 2004 vedtatt at styret skulle arbeide med å få balkonger til endeleilighetene i Maridalsveien 232,234,238 og 240. Dette ble utført og prosessen er i dag slik at det er sendt søknad om igangsettingstillatelse til Oslo kommune. Når den foreligger kan arbeidene påbegynnes.

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen har styret fått flere henvendelser om ønske om balkonger også for midtleilighetene på de samme husene. Styret ønsker derfor å fremme dette som forslag for generalforsamlingen og det er innhentet følgende tilbud:

Tilbud på dette fra samme entreprenør som skal bygge balkonger/plattinger for endeleilighetene, Overflateteknikk AS.

Balkongene på størrelse inntil 1.75x2,5 meter i 2.-4. etasje til midtleilighetene vil levert fra Overflateteknikk AS koste 60.000,- kroner.

Plattinger på størrelse inntil 1,75x2,5 meter i 1. etasje til midtleilighetene vil levert fra Overflateteknikk koste 35.000,- kroner.

I tillegg vil det påløpe administrasjonskostnader i forbindelse med søknad utarbeidet av arkitekt med ansvarlig søkerfunksjon og gebyrer hos Plan- og bygningsetaten/Oslo kommune.

På bakgrunn av erfaringene fra arbeidet med verandaene til endeleilighetene er det realistisk å anta at prisen totalt per andelseier for henholdsvis balkonger/platting vil bli inntil 75.000,-/50.000,- kroner. Den eksakte prisen må vi komme tilbake til.

Det er styrets målsetting at byggingen av balkonger/plattinger til midtleilighetene skal foregå som en forlengelse av byggeperioden for balkonger/plattinger til endeleilighetene. Bygging av balkonger/plattinger for endeleilighetene er godkjent av Plan- og bygningsetaten og oppstart vil skje umiddelbart etter at igangsettingstillatelse er gitt. Det forventes å bli gitt innen mars måned 2005. Oppstart for midtleilighetene er beregnet så snart byggesøknaden er godkjent av Plan- og bygningsetaten og igangsettingstillatelse er gitt.

Styret ber om tilslutning til å gå videre med balkongprosjektet slik det er beskrevet.

**NB!** Nye mål på balkonger/platting ble på møtet opplyst å være inntil 2x2.25, og nye priser ble antydnet å være ca kr 85.000,-/64.000,-

Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner bygging av balkonger i henhold til innstilling, med korrigerende av areal og estimert kostnad. Vesentlig avvik fra dette vil påkrevne at generalforsamlingen innkalles. Eksempel på vesentlig avvik er mer enn 25 % økning i kostnadene, og mer enn 25 % reduksjon i balkongens dybde.

#### 6.4 Nye husordensregler

Styret fremmer forslag om tre endringer i eksisterende husordensregler.

##### 1. Ref. avsnitt 2 "Ro og orden".

Beboerne i borettslaget består av familier og mennesker i ulike livsfaser og derav med ulike behov. Dette innebærer at man må respektere hverandre og forholde seg generelt til husordensreglene slik de foreligger. Videre innebærer det å finne løsninger i fellesområdene slik at de ulike gruppene blir tatt hensyn til. Inngangspartiene er et slikt fellesareal som skal representere alle beboerne i bygningen. Det er

videre den enkelte beboers "ansikt utad" i forhold til besøkende. Inngangspartiene er også rømningsveier og arbeidsplass for den som rengjør fellesarealene. For å fremme det estetiske i inngangspartiene, bidra til at rengjøringsarbeidet kan foregå på best mulig måte og sikre rømningsveien foreslår styret at eksisterende avsnitt presiseres med følgende:

"inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet."

Benkeforslag: "Dog tillates to barnevogner pr barn plassert i utgangspartiet."

Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets innstilling.  
(Benkeforslaget falt mot to stemmer)

## 2. Ref. "Diverse pkt a" Markiser.

I forbindelse med balkonger og andre behov foreslås punktet utvidet med følgende.

"Eventuelle utvendige persienner skal være lyse av farge".

Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner følgende endring:  
"Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer."

## 3. Nytt punkt 11 Grilling

I forbindelse med at det settes opp balkonger foreslår styret at det allerede i forkant etableres klare retningslinjer mht grilling. Hensikten er at den enkelte skal få utnytte de mulighetene som respektives individuelle uteplass gir samtidig som det skal tas hensyn til omgivelsene. Det er et faktum at kullgriller osrer mer en gass- og elektriske griller og derfor foreslås dette ivaretatt som følger:

"Grilling på balkonger, plattinger og svalegang er kun tillatt ved bruk av gass – eller elektrisk grill."

Vedtak: Styrets forslag godkjennes.

## 6.5 Nye vedtekter for Badebakken brl

Styret fremmer følgende innstilling til generalforsamlingen:

Bakgrunnen for at styret fremmer forslag om nye vedtekter er at Stortinget har vedtatt ny lov om borettslag. Denne loven trer muligens i kraft den 01.07.05 og vedtektene vil derfor ikke ta til å gjelde før loven trer i kraft. Dvs at de gamle vedtektene gjelder inntil ny lov trer i funksjon.

Vi vil nedenfor gi noen kommentarer til forslaget.

### 1 Bruksrett til boligen (ikke lenger leierett)

Alle gjeldende leiekontrakter mellom andelseier og borettslag faller bort. Det etableres en bruksrett til egen bolig og rett til å nytte fellesarealer på samme måte som for seksjoner i sameier, såkalte selveierleiligheter.

Når leiekontrakten blir borte er det viktige at alle de regulerte forhold mellom borettslaget og andelseierne fremkommer på et lett tilgjengelig sted. Det er derfor vedtektene nå brukes aktivt for å opplyse om forpliktelsene og rettighetene til andelseierne i forhold til borettslaget. Derfor vil alle se at vedtektene nå blir betydelig mer omfattende enn gjeldende vedtekter.

### 2 Vedtektene og loven

I hovedsak følger vedtektene det som er vedtatt i ny lov, men det er ikke mulig å ta inn i vedtektene alle forhold som er regulert i loven. På noen punkter har loven gitt borettslagene anledning til å fravike bestemmelsene i loven eller foreta presiseringer. Dette gjelder blant annet for punktet om vedlikehold. Her er det fullt mulig for borettslaget å videreføre ordninger som eksisterer i dag eller etablere nye dersom det er nødvendig tilslutning til det.

Forslaget som er vedlagt følger (i hovedsak) det utkast Usbl utarbeidet i samarbeid med Norske Boligbyggelags Landsforbund.

Det ligger mye arbeid bak forslaget som nå foreligger og det er derfor viktig at alle forslag til endring fra andelseierne er nøye gjennomtenkt. Det bør m.a.o. foreligge gode grunner før styret vil anbefale endring av det foreliggende forslag til vedtekter.

### 3 Gjennomgang av vedtektene

Før generalforsamlingen ber styret alle gå nøye i gjennom vedtektene slik at spørsmål og kommentarer er best mulig forberedt. Dersom noen ønsker å fremme alternative forslag må dette gjøres skriftlig hvor alternativ tekst eller annen endring fremgår.

### 4 Vedtak om nye vedtekter krever 2/3 flertall

Det følger av gjeldende lov og vedtekter at det kreves 2/3 flertall for å kunne endre disse. (Ny lov krever også samme flertall).

(Dersom gjeldende vedtekter ikke endres, vil alle bestemmelser i vedtektene som er i strid ny lov automatisk falle bort 12 måneder etter at loven har trådt i kraft.)

### 5 Vedtektene som informasjon

Som nevnt ovenfor vil de nye vedtektene regulere forholdet mellom andelseier og borettslag. I tillegg vil vedtektene inneholde mye informasjon om hvordan et borettslag skal styres som er langt mer detaljert enn i dagens vedtekter. Det er også en viktig grunn til å ta en god gjennomgang av vedtektene før generalforsamlingen.

#### Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nye vedtekter.

Vedtektene trer i kraft fra samme tidspunkt som ny lov om borettslag og skal følge som vedlegg til protokoll fra generalforsamlingen.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag med endring i vedtektenes pkt 4-1, pkt .5: Setningen "Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen" strykes.

**Sak 7: Valg**

7.2 Valg av 2 styremedlemmer

Valgt ble: Roger Bjugn  
Durdana Rashid

7.3 Valg av 5 varamedlemmer

Valgt ble: Hilde Sørensen  
Nicolay Sternang, M. 238  
Anders Johnsen, M. 234  
Thomas Gustavsen, M. 236  
Vigdis Utsi, M 234

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Leder:	Gun Margareth Moy	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
	Bodil Pettersen	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
	Hilde M. Mosand	Maridalsveien 232, 0467 Oslo
	Roger Bjugn	Maridalsveien 240, 0467 Oslo
	Durdana Rashid	Maridalsveien 236, 0467 Oslo

Varamedlemmer:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
	Nicolay Sternang	Maridalsveien 238, 0467 Oslo
	Anders Johnsen	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
	Thomas Gustavsen	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
	Vigdis Utsi	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
	Hilde Sørensen	Maridalsveien 242, 0467 Oslo

7.4 Valg av 2 delegater m/varadelegater til Usbls generalforsamling 28.4.2005

Valgt ble: Styret utpeker 2 delegater.

7.5 Valg av valgkomité

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
	Åge Reme	Maridalsveien 238, 0467 Oslo
	Tore Igelkjøn	Maridalsveien 232, 0467 Oslo

Protokollen undertegnes av:

Nicolay Sternang/s/  
Valgt av gen. fors.

Wiggo Wollbråten/s/  
Møteleder

Roger Bjugn/s/  
Valgt av gen. fors.

# Vedtekter for Badebakken borettslag

For Badebakken, borettslag org nr 943792755

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, sist endret den 11. april 2005.

Endringene trer i kraft samtidig med ikrafttreden av lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Badebakken 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 Oslo 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) I tillegg har.....Oras a/s..... rett til å eie andel 0050 innefor den totalramme som kan eies av juridiske personer i henhold til borettslagsloven § 4-2 (1)

(5) 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, jfr 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 punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve 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, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve 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 femten 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **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.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 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.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, 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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 oppfylder pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

## **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**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 lagforholdet 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.

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent 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 tyve 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 styremedlemmer og varamedlemmer.
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 framtreddende 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- 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 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.