



# VEDTEKTER

---

## *BJERKEDALEN BORETTSLAG*

Bjerkedalen borettslag, tidligere Økernbråten borettslag II AL konstituert 13. juni 1957, opprinnelig registrert 10. juli 1957. Vedtekter vedtatt på generalforsamling 13. juni 1957, endret 22. april 1983, 29. mars 1995, 20. mars 1996, 15. juni 2005, 6. april 2006, 11. mars 2010, 17. mars 2011, 27. mars 2012, 18. juni 2012 og 25. mars 2014

25.03.2014

---

## **Innhold**

Kapittel 1. Innledende bestemmelser .....	2
§ 1.1. Borettslagets firma og formål .....	2
§ 1.2. Ansvarsbegrensning .....	2
§ 1.3. Diskriminering .....	2
Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte .....	2
§ 2.1. Andeler .....	2
§ 2.2. Overføring av andel .....	2
§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier .....	3
§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere .....	3
§ 2.5. Eierskiftegebyr .....	3
Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen .....	3
§ 3.1. Bruk .....	3
§ 3.2. Dyrehold .....	4
§ 3.3. Bruksoverlatelse .....	4
§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy .....	5
§ 3.5. Erstatningsansvar .....	6
§ 3.6. Forsikring .....	6
§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn .....	6
Kapittel 4. Vedlikehold .....	7
§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt .....	7
§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom .....	8
§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt .....	8
§ 4.4. Forandringer .....	8
§ 4.5. Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak .....	9
Kapittel 5. Felleskostnader .....	9
§ 5.1. Felleskostnader .....	9
§ 5.2. Panterett .....	10
Kapittel 6. Mislighold .....	10
§ 6.1. Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg .....	10
Kapittel 7. Styret .....	11
§ 7.1. Styret .....	11
§ 7.2. Styrets vedtak .....	11
§ 7.3. Firmategning .....	11
Kapittel 8. Generalforsamling .....	11
§ 8.1. Generalforsamling .....	11

§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling.....	12
§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse.....	13
Kapittel 9. Diverse .....	13
§ 9.1. Revisor.....	13
§ 9.2. Endringer i vedtektene.....	13
§ 9.3. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget.....	13
§ 9.4. Forholdet til burettslagslova.....	14

## **Kapittel 1. Innledende bestemmelser**

### **§ 1.1. Borettslagets firma og formål**

Borettslagets navn er Bjerkedalen Borettslag A/L. Dets forretningskontor er i Oslo. Borettslaget fester gnr. 123 bnr. 8 og bnr. 779 i Oslo, tilhørende Oslo kommune. Formålet er drift av de oppførte bygninger og tilhørende utearealer. Boligene skal tilbys andelseierne.

### **§ 1.2. Ansvarsbegrensning**

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

### **§1.3. Diskriminering**

Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering. Slike omstendigheter kan heller ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

## **Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte**

### **§ 2.1. Andeler**

Borettslaget består av 290 andeler. Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan kun eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere, men unntak etter punkt 2.4.

### **§ 2.2. Overføring av andel**

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.

Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen overtar borettsinnskudd

### **§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier**

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med bestemmelser om husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Borettslaget kan stille som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier.

### **§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere**

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

### **§ 2.5. Eierskiftegebyr**

Borettslaget kan ta et gebyr av den som avhender andelen for arbeid med å godkjenne en ny andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

## **Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen**

### **§ 3.1. Bruk**

Andelseieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal andelseieren disponerer med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Andelseierne skal sørge for at fellesarealet er ryddig slik at renhold kan utføres. Oppgang skal være fri for sykler, barnevogner og lignende.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700. I dette tidsrommet er det heller ikke lov å benytte vaskemaskin.

Det er ikke tillatt å bruke elektrisk drill eller banke i vegger m.m., sang og bruk av musikkinstrumenter eller drive annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for beboere etter kl. 2100 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandager. Det skal heller ikke utføres støyende arbeider på offentlige høytidsdager og helligdager i forbindelse med jul, påske og pinse. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra borettsshaverne i tilstøtende leiligheter.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra verandaer, gjennom åpne dører og vinduer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

### **§ 3.2. Dyrehold**

Det kreves at dyreeier undertegner borettslagets retningslinjer for dyrehold før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene innebærer dette aksept av at dyreholdet opphører.

### **§ 3.3. Bruksoverlatelse**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om bruksoverlatelse. Den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal godkjennes av styret på lik linje med andelseier etter §2.3. Den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter og husordensregler. Unnlattelse av å inngi slik bekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

Ved opptagelse av nye medlemmer i husstanden kan styret likevel kreve skriftlig melding og vedkommende skal kunne legitimere seg overfor styret.

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

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

### **§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy**

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

### **§ 3.5. Erstatningsansvar**

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

### **§ 3.6. Forsikring**

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

### **§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn**

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra leieretten krever borettslaget tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes. Prosedyre og skjema for dette fastsettes ved styrevedtak.



Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskifting, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **Kapittel 4. Vedlikehold**

### **§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, leilighetens ytterdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, radiatorer, låser, nøkler og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner – herunder soilrør, samt radiatorer, radiator Kraner og tilhørende rør.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.



Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

#### **§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom**

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtrommets installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

#### **§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde i tilknytning til den enkelte leilighet. Dette omfatter plikt til å vedlikeholde dører mellom fellesareal, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter felles rør, radiatorer, radiatorkraner, ledninger og kanaler og andre fellesinnstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

#### **§ 4.4. Forandringer**

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f. eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Parabolantenner kan monteres iht retningslinjer fastsatt av styret og trenger ikke styrets forhåndsgodkjenning.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne fast inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

#### **§ 4.5. Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak**

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

### **Kapittel 5. Felleskostnader**

#### **§ 5.1. Felleskostnader**

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Månedlig felleskostnadsbeløp fastsettes av styret på bakgrunn av budsjett. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til oppvarming og varmt vann.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnader fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det kan styret beslutte at kostnader kan deles etter nytten for den enkelte leiligheten eller etter forbruk. Med tilslutning fra den enkelte andelseier kan genarealforsamlingen vedta en annen fordeling for bestemte felleskostnader.

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 den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank. Ved forsinket betaling svares renter av i henhold til lov om renter ved forsinket betaling (morarenteloven).

## **§ 5.2. Panterett**

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i andelsbrev og innskuddsbevis i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget, eventuelt ved borettslagets forretningsfører. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, jf. første ledd.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

## **Kapittel 6. Mislighold**

### **§ 6.1. Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg**

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

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

## **Kapittel 7. Styret**

### **§ 7.1. Styret**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer. I tillegg velges et varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Disse må velges blant andelseierne.

Styreleder velges for et år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlem og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

### **§ 7.2. Styrets vedtak**

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

### **§ 7.3. Firmategning**

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

## **Kapittel 8. Generalforsamling**

### **§ 8.1. Generalforsamling**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

## **§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- a) Konstituering
- b) Årsberetning fra styret
- c) Årsoppgjøret (Resultatregnskap og balanse med nødvendige noter)
- d) Styrets budsjettforslag for inneværende år
- e) Spørsmål om ansvarsfrihet
- f) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- g) Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
- h) Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
- i) Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
- j) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av en andelseiers husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til borettslaget.

### **§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse**

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

## **Kapittel 9. Diverse**

### **§ 9.1. Revisor**

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

### **§ 9.2. Endringer i vedtektene**

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

### **§ 9.3. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget**

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev og innskuddsbevis på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

#### **§ 9.4. Forholdet til burettslagslova**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag (LOV 2003-06-06-39).