

# Vedtekter Åsen Borettslag

for Åsen Borettslag org nr. 954 057 399.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.04.1980, sist endret den 10.05.2023.



## Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse .....	2
1. Innledende bestemmelser .....	1
1-1 Formål .....	1
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold .....	1
2. Andeler og andelseiere .....	1
2-1 Andeler og andelseiere .....	1
2-2 Sameie i andel .....	1
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier .....	1
3. Forkjøpsrett .....	1
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett .....	1
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende .....	2
3-3 Nærmere om forkjøpsretten .....	2
4. Boret og bruksoverlating .....	2
4-1 Boretten .....	2
4-2 Bruksoverlating .....	2
5. Vedlikehold .....	3
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt .....	3
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt .....	3
5-3 Adgang til bolig ved vedlikehold og ettersyn .....	3
6. Pålegg om salg og fravikelse .....	4
6-1 Mislighold .....	4
6-2 Pålegg om salg .....	4
6-3 Fravikelse .....	4
7. Felleskostnader og pantesikkerhet .....	4
7-1 Felleskostnader .....	4
7-2 Borettslagets pantesikkerhet .....	4
8. Styret og dets vedtak .....	4
8-1 Styret .....	4
8-2 Styrets oppgaver .....	4
8-3 Styrets vedtak .....	5
8-4 Representasjon og fullmakt .....	5
8-5 Konflikthåndtering .....	5
9. Generalforsamlingen .....	6
9-1 Myndighet .....	6
9-2 Tidspunkt for generalforsamling .....	6
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling .....	6
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling .....	6
9-5 Møteledelse og protokoll .....	6
9-6 Stemmerett og fullmakt .....	6
9-7 Vedtak på generalforsamlingen .....	6
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern .....	6
10-1 Inhabilitet .....	6
10-2 Taushetsplikt .....	7
10-3 Mindretallsvern .....	7
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene .....	7
11-1 Vedtektsendringer .....	7
11-2 Forholdet til borettslovene .....	7
12. Trampoliner og lekeapparater .....	7

12-1	Trampoliner og lekeapparater .....	7
13.	El/hybrid -bil og lading .....	7
13-1	El/hybrid -bil og lading .....	7
	Burettslagslova sier at borettslaget plikter å sørge for infrastruktur frem til garasjen, og at.....	7
	beboere/andelseiere som vil ha lading må kjøpe lader og betale for strømmen selv. ....	7
14.	Varmepumper .....	7
14-1	Varmepumpe kan monteres, følgende retningslinjer skal følges: .....	7
15.	installasjon av fast, utvendig ildsted .....	8
16.	Tillegg .....	8

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

- (1) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (2) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent 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.
- (3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

### 2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 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) 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 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 punkt 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 borettslaget 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 borettslaget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet eller på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

- (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 ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget. Reptiler og amfibier tillates, men kun i akvarium/vivarium og ikke løst i/rundt boenheten. Imidlertid kan helt spesielle forhold gjøre seg gjeldende slik at det er nødvendig for styret å gripe inn jf. pkt. 5-1 (4) og Lov om dyrevelferd.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Bestemmelser fastsatt av generalforsamlingen, kan bare forandres av generalforsamlingen.

### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig 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 inntil 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.

Dersom borettslaget ikke svarer på skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker i løpet av 30 dager etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, 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. Der ventilasjonsanlegget er endret til andre løsninger enn det originale (eks. kjøkkenventilator rett ut gjennom kjøkkenvegg) har andelseier vedlikeholdsansvar. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren har også ansvaret for smøring av garasjeporter. OBS! Se video på hjemmesiden grunnet spesielle rutiner. Bør gjøres en til to ganger årlig. **Olje må IKKE benyttes** da det gir motsatt effekt. Smøremidler refunderes.
- (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 slikt som vannklosett varmtvannsbereder og vasker, apparater, kjøleromsaggregater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (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) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr og ikke huse bikuber e.l. som kan være til skade og/eller fare for bygninger og/eller personer.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for selvklatrende planter som kan skade treverk, dvs. klatrevillvin, klatrehortensia, humle og eføy o.l.
- (6) Andelseier har vedlikeholdsansvar og utbedringsansvar for alle egne uteterrasser.
- (7) Andelseier skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, gjerder, ledninger og andre innretninger som han selv eller tidligere andelseiere har satt opp.
- (8) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger / endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.
- (9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (10) 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.
- (11) Borettslaget dekker egenandelen som forsikringsselskapet trekker ved evt. skadeoppgjør der borettslagets forsikring brukes.  
Unntak: Skyldes skaden grov uaktsomhet, betaler andelseier hele egenandelen. Dersom skaden skyldes annen andelseier, betaler denne egenandel dersom skaden skyldes grov uaktsomhet.

### 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 borettslaget, skal borettslaget 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 ventilasjonsvifter på tak eller loft, 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) Borettslaget har også ansvar for å koste flytting og/eller tilpasning av tilbygg og endringer som er tilført opprinnelig bygningsmasse ved nødvendig vedlikehold av den opprinnelige bygningsmassen. (Dette vil typisk gjøre seg gjeldende ved skifte av kledning og evt. etterisolering).

### 5-3 Adgang til bolig ved vedlikehold og ettersyn

- (1) 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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

- (2) Styret har tilgang til garasjene med en universal programmerbar portåpner ved utbedringer, vedlikehold og ved årlig ettersyn av (el/hybrid -bil) ladeanlegget. Andelseier/beboer skal varsles før garasjen åpnes og garasjen skal lukkes etter endt arbeid/tilsyn. Styret kan låne ut den universale portåpneren til de som skal utføre arbeid/tilsyn, med samme bestemmelse om varsling og lukking.

#### **5-4 Erstatning**

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. 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**

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 den 20. i 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 lov av 17. desember 1976 nr. 100.

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 75 % av 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 minst 2 varamedlemmer.
- (2) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styreleder velges for to år. Styreleder kan gjenvelges.
- (3) Styremedlemmer velges av generalforsamlingen. Styremedlemmer velges for to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (4) Varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer kan gjenvelges.
- (5) Valgkomité velges av generalforsamlingen. Valgkomité velges for ett år. Valgkomité kan gjenvelges.
- (6) Styret velger nestleder og fordeler oppgaver 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.
- (4) Styret videreformidler informasjon og utsendelser elektronisk, inkludert styrereferater med unntak av informasjon etter loven er konfidensielt, inkl. GDPR. Det er Andelseiers ansvar å informere Styret ved endringer i e-postadresser og/eller telefonnummer. Endringer sendes Styret.



### 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 borettslaget 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, jf. 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- (3) Styret skal innhente ekstern profesjonell faglig bistand til anbudsbeskrivelser, prosjektledelse, HMS, kostnadskontroll og kvalitetssikring av alle ledd i større prosjekter. Med større prosjekter forstås alle prosjekt med en kostnadsramme på 10 ganger Grunnbeløpet i Folketrygden. Videre skal slike større prosjekter også ha full åpenhet. Med full åpenhet forstås det at alle andelseiere kan få innsyn i kontrakter og prosjektets økonomi, når som helst i prosessen. Slike prosjekter skal følgelig dokumenteres.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 8-5 Konfliktbehandling

1. Alle henvendelser skal loggføres. Derfor oppfordres alle til å lage en skriftlig henvendelse til styret hvis det er en klagesak.
2. Vurdere om saken er enkel å løse uten å lage sak av det. Hvis saken er alvorlig, må stegene under følges.
3. Etablere skriftlig sak, alt skal protokollføres og meddeles partene. Herunder må klager også sende signert skriftlig klage. Styremedlemmer som evt. er inhabile, kan ikke delta i behandling av saken. Inhabilitet vurderes av styret selv og av berørte parter.
4. Styremedlemmer som evt. er inhabile, kan ikke delta i behandling av saken. Inhabilitet vurderes av styret selv og av berørte parter.
5. Vurdere om klager skal anonymiseres. Enkelte ønsker ikke å bli identifisert som klager, ettersom dette kan påvirke naboforhold. Det kan være mange forhold som gjør at klager ikke skal identifiseres.
6. Samle inn alle beviser/fakta, så godt det lar seg gjøre.
7. Vurdere om styret støtter klagen eller om det skal opptre som megler. Et eller flere av disse kriterier må være oppfylt for at styret skal kunne ta på seg å følge opp saken på vegne av klager (innta rollen som klager):
  - Vedtektsbrudd
  - Grov uaktsomhet (utover enhver tvil)
  - Vold og/eller trusler (kan utløse umiddelbare tiltak)
  - Handlinger som er til fare for folk og/eller bygg (HMS-brudd)
8. Alle parter skal få anledning til å uttale seg i saken.
9. Forsøke muntlig megling for å se om partene kan komme til enighet uten videre saksgang.
10. Innkalle til møte mellom partene for videre megling.
11. Eventuelt innkalle tredjepart for vurdering i vanskelige saker. F.eks. fagpersoner eller KBBL.
12. Styret fatter vedtak.
13. Vedtaket kan påklages og da vil 3. part trekkes inn i saken, i første omgang KBBL.



## **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 12. mai.
- (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 tjue 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 punkt 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. Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
7. 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen felle 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) Stemmeliikhet 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 borettslaget. 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 borettslaget 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 borettslaget.

## **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, jf. 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. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Trampoliner og lekeapparater**

### **12-1 Trampoliner og lekeapparater**

- (1) Andelseiere som anskaffer trampoliner eller andre lekeapparater utenfor egen andel bekostes av andelseier, herunder lekeapparatene og lekeapparatenes sikkerhetsutstyr.
- (2) Borettslaget har ikke ansvar for bruk og skader tilknyttet andelseiers egne lekeapparater, samt vedlikehold av lekeapparatene og sikkerhetsutstyr som andelseier har anskaffet til egen bruk.
- (3) Andelseiere er forpliktet til å følge produktlovens bestemmelser.
- (4) For lekeapparater på fellesareal (lekeplasser) er andelseierne forpliktet til å melde fra om feil og mangler som er oppstått ved bruk av disse, eller som oppdages på annet vis. Lekeapparater på fellesområder vil ha årlig tilsyn av leverandør.

## **13. El/hybrid -bil og lading**

### **13-1 El/hybrid -bil og lading**

Borettslagslova sier at borettslaget plikter å sørge for infrastruktur frem til garasjen, og at beboere/andelseiere som vil ha lading må kjøpe lader og betale for strømmen selv.

- (1) Andelseiere som ønsker å lade el/hybrid -bil må bruke egnede ladepunkter.
- (2) Lading av el-bil skal kun tilknyttes egne spesialkontakter. Vanlige stikkontakter som er installert i fellesanlegg skal ikke benyttes til lading.
- (3) Installasjon av elektrisk materiell i felles garasjeanlegg skal kun utføres av godkjent installatør.
- (4) For øvrig reguleres dette av Borettslagslova og avtale med leverandør.

## **14. Varmepumper**

### **14-1 Varmepumpe kan monteres, følgende retningslinjer skal følges:**

- (1) Støy ved nærmeste soveromsvindu til nabo skal ikke overstige 30 dBA.
- (2) Dersom det ved måling viser seg at varmpumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.
- (3) Montasje skal være utført av godkjent installatør.
- (4) Varmepumpen må monteres slik at vibrasjoner dempes.
- (5) Andelseier vil ha det fulle vedlikeholdsansvar på pumpe/pumpehus.

- (6) Ved tvist vedrørende støy fra anlegget ligger bevisbyrden på eier av varmepumpa.
- (7) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- (8) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- (9) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- (10) Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- (11) Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- (12) Andelseier vil også være ansvarlig ved demontering (f.eks. hvis varmepumpen ønskes demontert ved eierskifte). Dette innebærer tilbakeføring av det bygningsmessige til slik det var før montering. Tilbakeføringa skal godkjennes av styret.
- (13) Det skal monteres varmepumpehus over alle varmepumper.

## **15. installasjon av fast, utvendig ildsted**

Utvendige, fastmonterte ildsteder må godkjennes av kvalifisert personell(feievesenet)før det tas i bruk. Godkjenning må fremlegges for styret før ildsted tas i bruk.

## **16. Tillegg**

De momenter som ikke er nevnt i disse vedtekter, reguleres av Borettslagslova.