Vedtekter for Liene Borettslag

org nr 981 449 762

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene ble første gang vedtatt på konstituerende Generalforsamling (GF) den 13.oktober 1999 og siden endret i ordinær GF den 23.april 2013, GF den 26.april 2016, GF den 10.april 2019, GF den 12.mai 2020 og GF 29. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Liene Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel boder, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Eidsvoll kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.
3. Forretningsførers navn kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtekts punkter og lignende hvor forretningsførerens navn forekommer.

1.3 Ansvarsbegrensning

1. Andelseier hefter ikke ovenfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.4 Diskriminering

1. Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Borettslaget består av 18 andeler, pålydende kr 100,-.
2. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Burettslagslova § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som

har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

2-2 Eierskifte

1. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
   Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter Burettslagslova § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.
   Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
2. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

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 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. Burettslagslova § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

4-2 Bruksoverlating

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

    Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
    Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4-3 Bruksoverlating korttidsleie

Det er kommet en ny lovhjemmel den 01.01.2020 som gjelder regulerer av korttidsleie.

1. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året. Andelseier må selv bo i leiligheten, men trenger ikke å være til stede under utleien.
2. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det meldeplikt til styret med personopplysning om leier og varighet på leie tiden.

4-4 Hyblifisering

1. Det er ikke lov å hyblifisere leiligheten for utleie.
   Med hyblifisering menes at det settes opp lettvegger for å legge til rette for flere mindre soverom i en boligseksjon. Hensikten er å hindre eier av en boligseksjon å bygge om boligen til mange mindre hybelrom med formål om å leie ut til et antall beboere som boligen i utgangspunktet ikke er bygd for

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og begrensning

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

1. Vinduer og dører: Vedlikehold og nødvendige reparasjoner av håndtak med låser og nøkler til hoveddør, verandadør, uteboddør og garasjeport. Skifte knuste vinduer snarest.

2. Elektrisitet: Alt fast montert utstyr fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kontakter, ledninger med tilbehør, varmekabler og utelys.

3. Vann og avløp: Alt fastmontert utstyr etter hovedstengekran på badet, Rense etter behov vannlåsene i dusjgulv, bak vaskemaskin, vask bad og vask kjøkken. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vannmåler på badet er Eidsvoll kommunes sin eiendel og kommunen skal varsles ved feil og lekkasjer.

4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5. 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 styret i borettslaget.

7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jf. Burettslagslova § 5-13 og 5-15.

8. Andelseier har ikke lov til å foreta inngrep i bærekonstruksjon, vegger, gulv tak og pipe.

9. Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom. Det er ikke lov å skifte ut kjøkkenventilator da dette er en del av boligens ventilasjon. Kontakt styret ved feil.

10. Andelseieren er ansvarlig for å gjennomføre årlig HMS-kontroll (Helse-, miljø- og sikkerhet) av boligens elektriske anlegg, brannvernsutstyr, våtrom og ventilasjon.

11. Loftene i alle 3 husene er borettslaget eiendom og skal ikke benyttes som oppbevaringsrom eller til annen bruk som utbygging/utvidelse av leilighetene i 2 etg. Hvis isolasjonen på loftet er skadet eller ødelagt, så er det fare for fuktskader på taket, da skal styret varsles straks dette oppdages.

12. Alle leiligheter er tilknyttet avtrekksventilasjon via avtrekksvifte i kjøkkenskap 1 etg og loft for 2 etg. Luften trekkes inn i leilighetene via vindusventiler i alle rom og veggventil på kjøkken. For at systemet skal fungere må luft først komme inn gjennom ventilene i yttervegg eller vinduer. Ventilene har regulerbare åpninger som aldri må tettes helt. Dersom ventilasjonen stopper opp, vil fuktigheten i leiligheten øke og på sikt føre til sopp og råteskader i leiligheten. Slike skader dekkes ikke av forsikringen. Ventiler og avtrekksventiler må vedlikeholdes slik at de ikke gror tett av skitt.
    Er det montert kamin/vedfyr så må man passe på å ha ekstra tilførsel av luft i oppstarten via åpne vinduer eller dører, da det fort oppstår vakuum i leiligheten og dette medfører soting.
13. Beboerne forplikter å ha egen innbo/løsøre forsikring for leilighet, utebod og garasje.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller installasjoner som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2. Felles rør, elektriske 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 eller andre brukere av boligen.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av inngangsdør, vinduer, terrassedør, herunder nødvendig utskifting av termoruter. Videre reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt det som er bygd inn i bærende konstruksjoner av vannrør og avløpsrør inn til boligen og elektriske ledninger inn til sikringsskap, med unntak av varmekabler. Vannmålere tilhører Eidsvoll kommune.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Burettslagslova § 5-18.

6. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever Generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke

er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. Borettslagets forsikringer dekker husene, garasjene, og søplehusene, samt teknisk utstyr og installasjoner som går til husene og leilighetene.

5-3 Ladeplass for elbil, hybridbil og liknende

1. Andelseier som disponerer egen garasjeplass for 1 bil på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for Elbil eller ladbar hybridbil inne i egen garasje hvor strøm er innlagt fra egen leilighet.
   Beboer må selv dekke kostnader til godkjent ladepunkt og strømforbruk. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn
2. Andelseiere som har 2 eller flere Elbiler og/eller ladbar hybrid, har ingen rett til å la disse få egne ladeplasser utenfor egen garasje eller andre steder på borettslagets eiendom.

5-4 Gjesteparkering

1. Parkering på gjesteparkeringen er ikke tillatt for andre enn gjester. Bruk av gjeste-parkeringen i stedet for egen garasje anses som vesentlig mislighold. Ved overtredelse gis to muntlige klager og to skriftlige, hvor den andre skriftlige klagen er varsel om salgspålegg. Ved ytterligere overtredelse gis salgspålegg.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

1. 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, jf. Burettslagslova § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig Burettslagslova § 5-22.

6-3 Fravikelse

1. 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Forsinkelsesrenteloven av 17.desember 1976 nr 100.

Sist endret 15.02.2013 nr 8 gjeldene fra 16.03.2013.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne et styremedlem med varamann. Styrets medlemmer kan velges blant andelseiere, hjemmelshavere, samboere, partnere og ektefeller med bostedsadresse i borettslaget. Dette gjelder ikke de som leier leilighet.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, 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 og myndighet

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. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.
3. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i Generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller Generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
4. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
   Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
5. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
6. Styret kan fastsette vanlige husordensregler for borettslaget.
7. Alle saker som ønskes behandlet av styret må meldes skriftlig. Anonyme og muntlige henvendelser behandles ikke. Styret kan fatte beslutninger i saker som ikke omfattes av husordensreglene. Infoskriv fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

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:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Burettslagslova § 3-2 andre ledd,
- Salg eller kjøp av fast eiendom,
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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

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

9. Forsikringer og egenandel

9-1 Bygningsforsikring og beboerforsikring

1. Borettslaget har tegnet egen forsikring som dekker skader på bygningsmassen. Dette gjelder husene, garasjene, søpleskurene, utearealene og maskiner. Ved bruk av slike forsikringer må det betales en egenandel.
2. Andelseierne må tegne innbo og løsøreforsikring for leilighet, utebod og garasje, samt ha bilforsikring med tanke på parkering i garasje og på borettslagets eiendom.

9-2 Skade kun på andelseiers egen leilighet, utebod og garasje

1. Her gjelder Burettslagslova ansvarsfordeling § 5-12 og § 5-17 som sier hvor kostnaden til egenandel skal plasseres. Hva andelseieren har vedlikeholdsansvaret for fremgår først og fremst av Burettslagslova § 5-12. og Borettslagets vedtekter **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
   At andelseieren har vedlikeholdsplikt, innebærer også at han/hun plikter å dekke alle kostnadene knyttet til vedlikeholdet. Dersom en skade oppstår inne i andelseiers leilighet og ikke rammer fellesarealene, må derfor andelseier dekke egenandelen ved bruk av bygningsforsikringen til Borettslaget.

9-3 Skader som rammer både den delen andelseier har vedlikeholdsansvar for og den delen av bygningen borettslaget har vedlikeholdsansvar for

1. Når det er skader som rammer fellesareal og må utbedres, er dette et felles problem og egenandelen må regnes som en felleskostnad.
   Dersom borettslaget skal kunne kreve at andelseier dekker egenandelen, må man ha et grunnlag for dette. Et slikt grunnlag finner vi i borettslagsloven § 5-13, der det fremgår at borettslaget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter etter Burettslagslova § 5-12. og borettslagets vedtekter 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
   Dersom det foreligger brudd på bestemmelsen i Burettslagslova § 5-12, kan borettslaget kreve egenandelen erstattet av andelseier med hjemmel i denne bestemmelsen.
   Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Det må foretas en vurdering av om andelseier har opptrådt forsvarlig i forhold til hans/hennes vedlikeholdsansvar. Dersom det ikke er noe å klandre andelseier, og det ikke foreligger brudd på vedlikeholdsplikten foreligger det heller ikke grunnlag for å kreve egenandelen erstattet.

Dersom det dreier seg om bevismessige vanskelige saker knyttet til hva som er skadeårsaken vil borettslaget anse egenandelen som en fellesutgift. Også ved tilfeldig skade (innbrudd, naturkatastrofe o.l.) som rammer både andelsleiligheten og fellesareal må egenandelen anses som en fellesutgift og dekkes gjennom felleskostnadene.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av Generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 10-3 (1).

10-4 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.

10-5 Møteledelse og protokoll

1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre Generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra Generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

1. 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.

10-7 Vedtak på Generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.
4. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av 2 andelseiere som utpekes av Generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokoll kopi blir utlevert alle andelseiere.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 Burettslagslova § 5-22 og § 5-23.

11-2 Taushetsplikt

1. 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.

11-3 Mindretallsvern

1. 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre loven stiller strengere krav.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Burettslagslova § 7-12:
    - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
    - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
    - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

1. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag (Burettslagslova) av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato. Sist revidert 16.06.2017 nr 51 gjeldende fra 01.01.2018.