

# Vedtekter

for Lutvannkollen Borettslag org nr 954388514

vedtatt på ordinær generalforsamling den: 16. mai 2006

med endring:

26. april 2017

24. april 2018

09. mai 2019

17. juni 2020

02. mai 2022

17. april 2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Lutvannkollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller Lov om burettslag (burettslagslova), kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i burettslagslovas § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som kan få overta andelen.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes § 3-4, jf. burettslagslovas § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- ved skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i § 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i § 3-3 (2), jfr. burettslagslova § 4-15 første ledd

(2) 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 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) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene, til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. En andelseier som selv bor i andelen kan overlate bruken av deler av andelen til andre. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele andelen i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår.

Sistnevnte forutsetter at andelseier melder til styret når, hvor lenge og til hvem.

(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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i burettslagslovas § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i maksimalt 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

## 5. Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.

(3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.

(4) Andelseier er ansvarlig for at oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.

(9) Endring (nytt, fjerning eller oppgradering) av ildsted skal andelseier melde til Brann- og redningsetaten. Opprettelse av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og til Plan- og bygningsetaten. Til sistnevnte må andelseier sørge for at søknaden sendes med hjelp av fagfolk. Se også §5-4 (4).

Følgende vilkår gjelder:

- PIPEN skal ha samme arkitektoniske utforming over tak som øvrige piper i borettslaget, jfr §5-4 (5)
- Søknaden skal inneholde opplysninger om utførende firma.
- PIPEN og/eller ildstedet skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært arbeidene som utført i henhold til forskriftenes krav. Kopi av erklæringen, samt eventuelle ferdigstillingsattester og brukstillatelser skal leveres styret.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftninger i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 varmtvannsberedere\* og vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen.
- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, unntatt varmekabler.

\*Forutsetter at søknad om utskifting er godkjent av styret. Borettslaget besørger kun utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder eller defekter som ikke kan repareres. Data fra SINTEF legges til grunn for levealder.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen, samt annet tilhørende areal, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Dette inkluderer ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers eller annen brukers mislighold til;

- skade på borettslagets eiendom,
  - skade på annen eiers andel,
  - skade på inventar som naturlig hører andelen til,
- skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslova §§ 5-13 og 5-15

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslova § 5-18.

## 5-4 Bygningsmessige endringer

(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, inklusivt påbygg, ombygging, oppussing av baderom, samt installasjon av varmepumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal ha forhåndsgodkjennelse av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan andelseier pålegges å innhente en uttalelse fra fagperson som styret oppnevner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til de faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte har det hele og fulle ansvaret for manglene, og for å få disse rettet.

(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Ved oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom, støtter borettslaget utskifting av sluk og utskifting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få en slik støtte må det foreligge forhåndsgodkjennelse fra styret for oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom.

(7) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jfr. burettslagslova § 5-12 (5). Unntatt er de godkjennelser gitt av styret i tråd med tidligere praksis og generalforsamlingsvedtak.

(8) Bygningsmessige endringer utført av en andelseier eller beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av andelseier eller beboer for egen regning og risiko. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

#### **5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus**

(1) Rekkehusene kan ses på som å være satt sammen i enheter à 3x3 meter, og dette refereres til som kuber. Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med arkitekttegninger som borettslaget har tilgjengelig. Det kan bygges ut hel eller halv kube på forside eller bakside, ikke utenfor eksisterende bygningskropp, og etter de kombinasjoner som vist i tegninger. Inngangsdør tillates ikke flyttet ut til kant av bygningskropp.

#### **5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet**

(1) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan innglassing av balkong i blokkleilighetene godkjennes. Balkongen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.



(2) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan montering av parabolantenne godkjennes. Parabolantennen skal monteres på egen balkong, og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger eller bygningskropp.

### 5-7 Varmepumpe

Det tillates ikke installert varmepumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets godkjenning. I vurderingen av om en søknad skal godkjennes, skal det tas hensyn til naboene og nærmiljøet. De til enhver tid gjeldende regler for støy skal alltid følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instruksjoner om plassering av varmepumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden og andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med varmepumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av andelseier.

### 5-8 Rekkehusgarasjene

(1) Garasjene tilhørende rekkehusene vedlikeholdes og forsikres av borettslaget. Styret setter en årlig sum som dekker vedlikehold og forsikring, dette betales sammen med husleien, av eieren i garasjen.

(2) Forsikring skal dekke brann-/innbrudd-/ansvarsforsikring for garasjeanlegget. Forsikringen dekker ikke løsøre og kjøretøy i de enkelte garasjer og/eller skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

(3) Garasjeeier forplikter seg til å behandle all felles eiendom med tilbørlig aktsomhet, og er erstatningspliktig for all skade som skyldes eier selv, dens familie, folk i eiers tjeneste eller andre som eier har gitt adgang til anlegget.

(4) Garasjeeier forplikter seg til å innrapportere feil og skader til styret uten ugrunnet opphold.

(5) Ved eventuell framleie av garasjeplass skal styret underrettes, og framleiekontrakten skal ha en klausul som opphever framleie hvis garasjen overdras.

(6) Inn- og utvendige forandringer av garasjene skal godkjennes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjen, annet enn kjøretøyets innhold i drivstofftanken.

(8) Garasjeport skal til enhver tid holdes låst.

(9) Garasjeeier kan få overført sin garasje dersom vedkommende flytter til et annet rekkehus i Lutvannkollen borettslag. Garasje- /oppstillingsplass tilhørende det rekkehus som tilflyttes skal da overføres til det rekkehus som fraflyttes.

(10) Garasjen kan kun selges til andre rekkehuseiere i Lutvannkollen borettslag i bytte mot parkeringsplass ute. Eier kan ikke beholde garasjen etter fraflytting fra borettslaget.

(11) Kopi av kontrakt for salg av garasje skal sendes styret og OBOS uten ugrunnet opphold.

## **5-9 Ladestasjoner**

(1) Det er kun ladebokser / ladestasjoner bestilt av borettslagets til enhver tid samarbeidspartner på dette som tillates montert. Borettslagets vedtekter 5-4 (1) gjelder ikke for oppsetting av ladeboks / ladestasjon.

(2) Det tillates kun 1 ladeboks / ladestasjon per parkeringsplass.

(3) Ladebokser / ladestasjoner tilhører parkeringsplassen, og skal dermed følge andelen ved salg.

(4) Ansvar for vedlikehold av ladebokser / ladestasjoner er andelseiers.

(5) Styret skal i 2025 reforhandle avtalen med spesielt hensyn til andelseiers kostnader, herunder eventuelt bytte samarbeidspartner / tilbyder.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter burettslagslova § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier for den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 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.

## 7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslova § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

## 7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere/brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 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, jfr. burettslagslova § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
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.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **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, skriftlig 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 burettslagslova 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 disse skriftlig innen fristen nevnt i § 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand og eventuelle leietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 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.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i § 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 burettslagslova 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 salgspålegg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 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 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 OBOS, jfr. burettslagslova § 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

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i burettslagslova av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

## 12. Kameraovervåking

### 12-1 Tilgang til kameravisning, opptak og bilder

- (1) Tilgang til de fysiske opptakerne (film og bilder) på stedet skal ikke være tilgjengelig for andelseiere, beboere, styret eller vaktmester, ei heller andre utenforstående (se unntak i punkt 4).
- (2) Leverandøren av kameraanlegget skal på forespørsel hente ut og levere film eller bilde for et angitt tidsrom. Bestilling av dette kan kun gjøres av vaktmester eller styret, ved å sende en e-post til leverandøren. Film og bilder skal kun utleveres til styret via sikker fildelingstjeneste eller minnepenn.
- (3) Vaktmester skal ha tilgang til ett (1) kamera med kun livevisning for å kunne avgjøre om det er behov for brøyting eller strøing. Dette vil være et av kameraene som viser gjesteparkeringen. Andelseiere, beboere, styret og andre utenforstående, skal ikke ha tilgang til livevisning (se unntak i punkt 4).
- (4) Unntak fra ovennevnte gjelder for leverandøren i de tilfeller tilgang er nødvendig grunnet tilsyn, ettersyn, service og reparasjon på anlegget, dets komponenter og tilhørende utstyr.
- (5) Det føres logg av leverandøren for uthenting av bilder, filmer og pålogging til livevisning. Denne logg skal presenteres for generalforsamlingen hvert år.

### 12-2 Instruks til leverandør

- (1) Instruksen mellom borettslaget og leverandøren kan kun endres av generalforsamlingen.