

# VEDTEKTER

for

## Borettslaget Torshov kvartal XVI

(vedtatt på generalforsamling den 19.06.07) Revidert generalforsamling 10. mai 2012.,  
generalforsamling 24.april 2013. Revidert generalforsamling 3. mai 2018. Revidert  
generalforsamling 30.04.2021

### 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

#### 1-1 Formål

- (1) Borettslaget Torshov Kvartal 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret).
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.
- (3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

#### 1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytnings forhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune
- (2) Styret bestemmer hvem som skal være forretningsfører.

#### 1-3 Elektronisk kommunikasjon

- (1) Ved henvendelser til borettslaget foretrekkes det at det benyttes e-post. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen gis elektronisk, der det er hensiktsmessig.
- (2) Informasjon til andelseierne vil bli lagt ut på borettslagets hjemmesider [www.torshovkvartal16.no](http://www.torshovkvartal16.no).

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
- (2) 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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.
- (2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.
- (3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.
- (4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

# **3. Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 anledningen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøres retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (4) Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende for andelseiere som ønsker å slå sammen to andeler for å oppnå større leilighet. Det er ikke adgang til å slå sammen mer enn to andeler.

## **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 første andel i borettslaget, gitt at eierforhold har vært uavbrutt. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.
- (2) Forkjøpsrett kan først meldes etter 12 mnd botid. Ved bruk av forkjøpsrett, vil ansiennitet ikke kunne benyttes ytterligere for en periode på 12 mnd fra dato hvor forkjøpsrett ble gjort gjeldende.

### 3-4 Sammenslåing av andeler

- 1) Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jfr borettslagsloven §4-1. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad om sammenslåing sendes Kartverket innen 3 måneder etter kjøpet. Sammenslåing må være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.
- 2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing, kan ansiennitetsprinsippet fravikes. Borettslaget kan sette spesielle vilkår ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing av leiligheter.
- 3) Det tillates ikke salg av en leilighet som er ervervet med tanke på sammenslåing etter forrige paragraf.
- 4) Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen, kan styret kreve salg av en av andelene.

## 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. Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.
- (2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse. Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiere eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.
- (3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig. Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

## 4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler. Samtykke til dyrehold omfatter kun rett til å holde ett dyr.

## 4-3 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jf lov om borettslag § 5-5.
- (3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en vis tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.
- (4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

## 4-4 Digital kommunikasjon

- (1) Kommunikasjon fra borettslaget skal som hovedregel skje digitalt. Alle andelseiere plikter å oppdatere sin kontaktinformasjon med epost og/eller mobilnummer og å akseptere at borettslaget og forretningsfører kan kommunisere digitalt, etter gjeldende regler.

# 5. Vedlikehold og forandring av bolig

## 5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.
- (2) Andelseieren plikter selv å bekoste skifte og reparasjon av vinduer

## 5-2 Adgang til bolig, installasjoner

- (1) Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
- (2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det er nødvendig for annen andelseier, og ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

## 5-3 Forandring av bolig

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
  - a. ikke svekket den bygningsmessige konstruksjon og/eller
  - b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jf

punkt 5-2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, og lignende, jf punkt 5-1 og 5-4.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

- a. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
- b. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte. I tillegg til disse vedtekter finnes det også retningslinjer for utbygging og endringer som forutsettes lest og fulgt.
- c. VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- d. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
- e. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- f. For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
  - i. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
  - ii. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
  - iii. Skriftlig melding skal sendes borettslaget før arbeidene igangsettes.
- g. Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal være rentbrennende. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:
  - i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp.
  - ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp.
  - iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted.”

(3) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5-5 nedenfor.

#### **5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.**

(1) Andels eieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosettsete med lokk, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.

(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg. Likeså har andels eier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

- (3) Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge andels eier. Dog tilligger ansvaret for å skifte ut blokkens inngangsdører og fellesdører samt vinduer når dette gjøres i sin helhet i borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

- (4) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke
- (5) oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

### **5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen**

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andels eier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

- (2) Gjennomfører en andels eier forandringer i boligen, jf punkt 5-2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

### **5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand**

- (1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned, jf. Borettslagets gårds- og husordensregler. Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig å holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.

### **5-7 Parabler/antenner, lysskjerming mv.**

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som parabler eller andre antenner, leskjermer m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 8-3 (2) med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

### **5-8 Bruk av balkong**

- (1) Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.

- (2) Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av "inne-møbler", hvitevarer eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

### **5-9 Tilfeldig skade, skadedyr**

- (1) Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hæverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.
- (2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.  
Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

### **5-10 Melding om skade**

- (1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

- (1) Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

- (1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Kollektiv avtale for internett fordeles pr. enhet.
- (2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.

- (3) For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant**

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.
- (2) Den enkelte andels eier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.
- (3) Panteretten utgjør:  
Kr 50.000,- for 2 roms leiligheter og  
Kr 100.000,- for 3 roms eller større leiligheter
- (4) Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i buretsregisteret.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer skal være to år dog slik at et flertall av styrets medlemmer er på valg hvert år.
- (3) Varamedlemmer velges for ett år.
- (4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (5) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styret fastsetter borettslagets Gårds- og husordensregler.
- (3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
- (2) Vedtak kan treffes når minst tre stemmer for forslaget. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.
- (3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  - c. salg eller kjøp av fast eiendom,
  - d. 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,
  - e. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget med mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Firmategning**

- (3) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

- (3) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamling

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret filmer det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne 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. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter

borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve 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).

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

- (1) Konstituering
- (2) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (3) Godkjenning av årsregnskap
- (4) Andre saker som er nevnt i innkalling
- (5) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og øvrige verv
- (6) Valg av revisor
- (7) Fastsetting av godtgjørelser

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

- (1) 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**

- (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 kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 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.
- (3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

## **10-2 Taushetsplikt**

- (1) Tillitsvalgte, ansatte og forretningsfører i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## **10-3 Mindretallsvern**

- (1) Generalforsamlingen, styret, styreleder eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

# **11. Sammenslåing, loft- og kjellerutbygging i borettslaget**

## **11-1 Generelt**

- (1) Ved sammenslåing av leiligheter og ved utbygging til kjeller/loft skal inntektsgrunnlaget for borettslaget ikke svekkes.

## **11-2 Sammenslåing av leiligheter**

- (1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes
- (2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing kan ansiennitetsprinsippet fravikes dersom flere andelseiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten
- (3) Fremleie tillates ikke av andeler som forutsettes slått sammen til en leilighet
- (4) Bygningsmessige endringer som er nødvendig for å slå sammen leiligheter skal være gjennomført innen 6 måneder etter myndighetsgodkjenning
- (5) Styret godkjenner etter søknad om sammenslåing kan skje
- (6) To leiligheter som er slått sammen utgjør etter sammenslåing en andel
- (7) Styret utarbeider nærmere retningslinjer for sammenslåing av leiligheter

## **11-3 Utbygging av kjeller og loft**

- (1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes
- (2) Kjøpekontrakt for nødvendig areal skal inngås med styret før byggearbeider igangsettes

- (3) Det skal som hovedregel bare tillates en utbygging til loft/kjeller i hver oppgang, slik at arealet sikres for boder og tørkeplasser. Hver andel har rett til 5 kvm kjellerbod og 4 kvm loftsbod. Imidlertid forutsettes det at utbygging til kjeller/loft skal sikre andelseierne nødvendig bod areal og tørkemuligheter. Kun opprinnelige 2-roms leiligheter eller større kan søke om utbygging til kjeller/loft.
- (4) Den som ønsker å bygge ut til loft/kjeller må søke om tillatelse til styret.
- (5) Dersom to andelseiere ønsker å bygge ut til kjeller eller loft i en oppgang, skal ansiennitetsprinsippet normalt legges til grunn.
- (6) Den andelseier som ønsker å bygge ut kjeller- eller loftsareal skal forelegge planene for samtlige beboere i oppgangen før styret kan behandle søknaden. Samtlige av oppgangens andelshavere skal ha hatt anledning til å uttale seg.
- (7) Styret fastsetter husleie og pris på tilleggsarealet i kjeller og på loft.
- (8) Styret skal utarbeide nærmere retningslinjer for utbygging mot loft/kjeller

## **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.

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

- (1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

## **13. Ikrafttredelse**

### **13-1 Tidspunkt for ikrafttredelse**

- (1) Disse vedtekter trer i kraft fra 03.05.2018.