

Vedtekter

For Hellerudlia Borettslag org nr 948 586 436

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.11.1984,

endret den 13. april 2005

Med virkning fra samme dato som ny lov om borettslag trer i kraft,

15.08.2005

Endret på Generalforsamling 8. april 2010 og 11.april 2016

Sist endret på Generalforsamling 10.mai 2022

Sist endret på Generalforsamling 8. mai 2023

Sist endret på Generalforsamling 27. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i Nittedal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelen 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 og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Nittedal kommune har rett til å eie 1 andel.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-1 Sameie i andel

(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 andelseiernes eller ektefelles slektning i rett opp- og eller nedstigende linje, 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 husstandsfelleskapslovens § 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 laget minste 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. 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 nektes uten saklig grunn.

(5) Andelseier har rett til å foreta følgende forandringer i (innenfor) selve boligen:

- (i) Andelseieren har fått borettslagets samtykke til å foretas ominnredninger og andre bygningsmessige endringer (utskiftninger/modernisering) innenfor selve boligens areal (boligareal).
- (ii) Samtykke omfatter ikke fjerning eller svekkelse av bærende vegger eller endring av felles installasjoner.
- (iii) Samtykke er gitt på vilkår av at;
 - a) alt arbeide blir utført på en forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig måte.
 - b) andelseier selv innhenter eventuelle nødvendige offentlige godkjenninger. Andelseier har i så måte fullmakt til å opptre på borettslagets vegne.
 - c) andelseier selv dekker alle kostnader knyttet til slike forandringsarbeider.
 - d) andelseier selv bærer risikoen og innehar alt ansvar dersom skader på bygningen skulle oppstå under arbeidet eller som følge av dette.
 - e) Styret kan fastsette tilleggsvilkår (for å sikre at ro og orden opprettholdes på eiendommen under arbeidenes utførelse, og at ingen andelseier for øvrig blir urimelig eller unødvendig sjenert av disse). Andelseier forplikter seg også til å overholde slike fastsatte tilleggsvilkår.
- (iv) Ved gjennomføring av slike moderniseringsarbeider forplikter andelseier seg til å overta det fremtidige vedlikeholds-, utskiftings- og moderniseringsansvaret.
- (v) Borettslaget har fullverdi bygningsforsikring som også dekker standardheving som følge av endringer innenfor boligen på bakgrunn av denne avtale. Det er en forutsetning at endringer som innvirker på bygningens gjenoppføringspris meldes borettslaget som igjen melder dette til forsikringsselskapet

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 ektefelle, har bodd i boligen i minste ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfelleskapslovens § 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.

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. Våtrom må bukres og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Istandsettelse og fremtidig nødvendig modernisering av bad/våtrom

- (i) Andelseier overtar ansvaret for og kostnadene ved å istandsette bad/våtrom slik som beskrevet i generalforsamlingsvedtak av 26.02.2002.
- (ii) Andelseier forplikter seg til å foreta nødvendig oppgradering/modernisering av bad i boligen når dette skulle vise seg nødvendig. Ansvaret inkluderer også ansvaret for riktig prosjektering. Andelseier forplikter seg i så måte til å føre løpende tilsyn med badet(ene)/våtrom(ene) og om nødvendig innhente uttalelse fra sakkyndig. Andelseier er i så måte gjort kjent med at eksisterende bad må forventes å ha en begrenset levetid.

Borettslaget er kun i besittelse av plantegninger. Andelseier kan ved henvendelse til styret få utlevert disse.

- (iii) 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.
- (iv) Andelseier har ved overtakelse av dette ansvar fått utbetalt et engangsbeløp fastsatt til kroner 1.000 pr. kvadratmeter av generalforsamlingen den 26.02.2002.
- (v) Fremtidige arbeider på bad gjennomføres etter de generelle vilkår som er avtalt for forandringsarbeider innenfor boligen, jfr punkt 4-5 ovenfor.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, inkluderer også pipe og pipeløp, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,

ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utekraner, ventilasjonssystemer, solskjerming, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, originale garasjeporter med ettermontert motor.

Boligen inkludert garasje, skal være tilgjengelig for maling og annet vedlikehold.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

(5) Andelseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold når det gjelder beising / maling av egen bolig. Borettslaget bekoster beisen/maling. Borettslaget dekker også et beløp inntil kr 1.000,- til andelseiere som trenger hjelpemidler utover stige for å få utført beisearbeidet. Andelseier skal utføre arbeidet innenfor den tidsfristen som borettslagets styre setter. Er ikke arbeidet tilfredsstillende utfør innen den gitte tidsfristen, kan borettslaget få arbeidet utført og legge kostnadene inn i felleskostnadene til andelseieren.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) 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.

(10) Andelseier er ansvarlig for å besørge og bekoste alt vedlikehold av tilbygg, påbygg og andre tiltak i tilknytning til sin bolig som endrer den opprinnelige bygningskroppen. Andelseieren har ved slike tiltak også det hele og fulle utbedringsansvaret for feil eller mangler ved utførelsen av aktuelle bygningsarbeider. Slike tiltak skal ikke påføre borettslaget noe form for utgifter, unntatt til maling, jfr. 5-1 (5). blir slike tiltak gjennomført anses ansvaret som akseptert. Ved salg skal andelseieren informere den nye eieren. (Tilført og gjeldende fra 11.04.2016)

(11) Styret gis fullmakt til å behandle og godkjenne installasjon av solcellesystemer i borettslaget etter søknad fra andelseier, etter gitte kriterier:

- * I forkant av en søknad til borettslaget må andelseiere selv gjøre seg kjent med gjeldende regler og planer for installasjon av slike systemer i Nittedal kommune. Om nødvendig må andelseier selv stå for det økonomiske og administrative ved en byggesakssøknad. Informasjon om dette skal vedlegges søknaden til styret.

- * Søknaden må inneholde dokumentasjon fra leverandør som skal vise at systemets vekt ikke vil utfordre takets bæringsevne selv ved snørike vintre. (Tak i våre bygninger er dimensjonert for 2,5kN/m² snølast).

- * Et solcellesystem og dets komponenter kan kun installeres innenfor den enkelte bruksenhet eller branncelle.

- * Adkomst til og mulighet for vedlikehold av eksisterende installasjoner som pope, ventilasjon, snøfangere og takstiger mm. må videreføres.

- * Systemet, og alle dets tilhørende komponenter må være tilpasset norske og stedlige forhold.

- * Systemet, og alle dets tilhørende komponenter skal vedlikeholdes etter leverandørens og produsentens tidsintervall og anbefalinger.

Montering og vedlikehold skal utføres av sertifisert firma og personell.

* Montering av systemet skal gjøres på en slik måte at det ikke bringer med seg økt risiko for lekkasjer eller skader i eksisterende takkonstruksjon. Om det oppstår skadet på eksisterende takkonstruksjoner ved, eller som følge av installasjonen skal disse repareres uten kostnad for borettslaget.

* Må systemet eller deler av det/de remonteres grunnet vedlikehold eller reparasjon av bygningsmassen vil andelseier selv måtte bekoste dette.

* Det skal være mulig å sette taket og alle berørte bygningsdeler tilbake i den stand det var før montering av solcellesystem. Tilbakestillingen vil måtte dekkes av andelseier.

Når søknad er godkjent av borettslagets styre pålegges andelseier alle kostnader i forbindelse med installasjon, drift og vedlikehold av solcellesystemet.

Ved mislighold kan styret kreve systemet fjernet for andelseiers regning og risiko.

Om systemet fjernes har andelseier selv ansvar for tilbakestilling av taket slik det var før solcellesystemet ble montert.

Ved salg av andelen skal kjøper gjøres kjent med alle detaljer rundt systemet, og andelseier ansvar for dette.

(12) Dersom borettslagets forsikring kan benyttes skal andelseier dekke egenandelen. Det gjøres unntak ved åpenbare Force Majeure tilfeller. Styret kan avgjøre om forsikring er hensiktsmessig å benytte pga. skadeserstatningens art og størrelse for å hindre ytterligere økning av egenandel og størrelse for å hindre ytterligere økning av egenandel og forsikringspolise. Da vil beboer fortsatt betale tilsvarende egenandel – men borettslaget dekker resten.

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 laget, skal laget 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 utskiftninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder imidlertid ikke for tilbygg, påbygg og andre tiltak som endrer den opprinnelige bygningskroppen, jfr. § 5-1 (10). (Tilført og gjeldende fra 11.04.2016)

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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

(1) 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Det velges ytterligere minimum 2, med inntil 4 varamedlemmer.

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

(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 forretningsfører 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 laget 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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

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 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.

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 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) 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 framtreende 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

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. 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 laget.

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.