

Vedtekter

**For Hellerudlia borettslag,
organisasjonsnummer 948 586 436**

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 30. november 1984,

sist endret på generalforsamling 5. mai 2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hellerudlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi dem som eier bolig i laget (andelseierne), bruksrett til sin egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i Lillestrøm 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) Det er bare fysiske personer (enkeltpersoner) som kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) I henhold til borettslagsloven § 4-2 (1) kan likevel staten, en fylkeskommune, en kommune eller enkelte selskaper og stiftelser til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget
- (4) Nittedal kommune har rett til å eie 1 andel.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) En andelseier har rett til å overdra andelen sin til noen andre, men den som mottar andelen (erhververen), må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte å godkjenne ervervet når det er saklig grunn til det, og skal nekte å godkjenne det dersom ervervet vil være i strid med vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne ervervet, skal erververen få en melding om dette senest 20 dager etter at borettslaget fikk søknaden om godkjenning. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før ervervet er godkjent 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 en ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Deretter har de andre medlemmer i boligbyggelaget (Usbl) forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en ektefelle, til andelseierens eller en ektefelles forelder, barn eller søsken eller noen annen som i løpet av 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 har forkjøpsrett, får anledning til å bruke den og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen i vedtektenes punkt 3-2.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende følger borettslagsloven § 4-15 første ledd. Det betyr at fristen 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 15 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 datoen 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, kan boligbyggelaget (Usbl) utpeke hvem som skal få overta andelen på forkjøpsrett.

(3) En andelseier i borettslaget som vil overta en 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. Boretts

4-1 Rett til å bruke bolig og fellesarealer

(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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4-2 Plikt til å unngå skade eller ulempe for andre

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.

4-3 Husdyrhold

(1) Reglene for husdyrhold går fram av husordensreglene.

(2) Selv hvis det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret godkjenne at brukeren av boligen kan holde dyr hvis det er gode grunner for det, og så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de andre i borettslaget.

5. Endring av boligen

5-1 Rett til å endre boligen

(1) En andelseier har rett til å gjøre bygningsmessige endringer inne i boligen dersom alle vilkårene i 5-2 er oppfylt.

(2) 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 dersom det ikke legges fram noen saklig grunn.

5-2 Vilkår for å gjøre endringer inne i boligen

Disse vilkårene må være oppfylt for at andelseieren kan gjøre endringer i boligen:

- a. Andelseieren har fått borettslagets samtykke til å gjøre bygningsmessige endringer (typisk utskiftninger og modernisering) innenfor selve boligens areal (innenfor boligarealet).
- b. Endringen innebærer ikke at bærende vegger fjernes eller svekkes, eller at felles installasjoner endres.
- c. Alt arbeidet blir utført på en forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig måte.
- d. Andelseieren innhenter selv eventuelle nødvendige offentlige godkjenninger. Andelseieren har i så måte fullmakt til å opptre på borettslagets vegne.
- e. Andelseieren dekker selv alle kostnadene knyttet til slike endringsarbeider.
- f. Andelseieren bærer selv risikoen og har alt ansvar dersom det oppstår skader på bygningen under arbeidet eller som følge av det.
- g. Andelseieren forplikter seg til å overholde eventuelle tilleggsvilkår styret fastsetter for å sikre at ro og orden opprettholdes på eiendommen under arbeidet, og at ingen andelseiere blir urimelig eller unødvendig sjenert av arbeidet.
- h. Andelseieren overtar det framtidige vedlikeholds-, utskiftings- og moderniseringsansvaret som følge av moderniseringsarbeider.
- i. Andelseieren melder ifra til styret om endringer som virker inn på bygningens gjenoppføringspris. Styret melder dette videre til forsikringsselskapet.

6. Bruksoverlating

6-1 Godkjenning fra styret

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Styret kan likevel gi godkjenning til at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen i opptil tre år, dersom et av vilkårene i 6-2 er oppfylt.

(2) Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Hvis borettslaget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruksoverlating innen en måned etter at søknaden har kommet fram, skal bruksoverlatingen regnes som godkjent.

(4) En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

6-2 Vilkår for bruksoverlating

Et av disse vilkårene må være oppfylt for at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre:

- a. Andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens forelder, barn eller fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- b. Andelseieren er en juridisk person.
- c. Andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- d. Andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens forelder, barn eller fosterbarn er et medlem av brukshusstanden.
- e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

6-3 Plikter ved bruksoverlating

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

7. Andelseierens vedlikeholdsplikt

7-1 Plikt til å holde boligen i forsvarlig stand

- (1) Andelseieren skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av slikt som rør, inkludert pipe og pipeløp, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitæranlegg som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, fastmonterte apparater, utekraner, ventilasjonssystemer, solskjerming, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk og innvendige dører med karmen og garasjeporter, inkludert eventuell ettermontert motor. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår lekkasjer.
- (2) Andelseieren har også ansvaret for å stake opp og rense innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås eller sluk og fram til borettslagets felles sluk eller hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og liknende.
- (3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, inkludert skade påført ved innbrudd og uvær.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde ifra til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, i tråd med borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7-2 Plikt til å vedlikeholde og modernisere bad og våtrom

- (1) Andelseieren har ansvaret for bad og våtrom og for kostnadene knyttet til vedlikehold og modernisering av disse.
- (2) Andelseieren forplikter seg til å oppgradere eller modernisere bad og våtrom i boligen når det er nødvendig. Ansvaret inkluderer også riktig prosjektering og løpende tilsyn med rommene og eventuelt å innhente uttalelse fra en sakkyndig.
- (3) Andelseieren har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av oppgradering eller modernisering av bad og våtrom. Andelseieren må erstatte all skade, inkludert skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under arbeidet eller som følge av det.
- (4) Arbeider på bad skal ellers gjennomføres i tråd med punkt 5-2 ovenfor.

7-3 Plikt til å utføre utvendig vedlikehold

(1) Andelseieren er ansvarlig for å beise eller male sin egen bolig. Borettslaget bekoster beisen eller malingen. Borettslaget dekker også inntil 1000 kr til andelseiere som trenger hjelpemidler utover stige for å få utført arbeidet. Andelseieren skal utføre arbeidet innenfor tidsfristen som borettslagets styre setter. Er ikke arbeidet tilfredsstillende utført innen tidsfristen, kan borettslaget få arbeidet utført og legge kostnadene inn i felleskostnadene til andelseieren.

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

7-4 Plikter knyttet til påbygg og liknende

(1) Andelseieren er ansvarlig for å besørge og bekoste alt vedlikehold av tilbygg, påbygg og andre tiltak som endrer den opprinnelige bygningskroppen til andelseierens bolig.

(2) Andelseieren har ved slike tiltak også det hele og fulle utbedringsansvaret for feil eller mangler ved utførelsen av bygningsarbeidene. Slike tiltak skal ikke påføre borettslaget noen form for utgifter. Ved salg skal andelseieren informere den nye eieren om slike tiltak og ansvar som følger boligen.

8. Solcellesystemer

8-1 Godkjenning fra styret

Styret godkjenner installasjon av solcellesystemer i borettslaget etter søknad fra andelseier. Vilklårene i 8-2 må være oppfylt.

8-2 Vilkår for å installere solcellesystemer

Disse vilklårene må være oppfylt for at andelseieren kan installere solcellesystem:

- a. I forkant av en søknad til borettslaget skal andelseieren selv gjøre seg kjent med gjeldende regler og planer for installasjon av slike systemer i Nittedal kommune. Om nødvendig må andelseieren selv stå for det økonomiske og administrative ved en byggesakssøknad. Informasjon om dette skal vedlegges søknaden til styret.
- b. Søknaden skal inneholde dokumentasjon fra leverandøren, og den skal vise at systemets vekt ikke vil utfordre takets bæreevne selv ved snørike vintre. (Takene våre er dimensjonert for 2,5 kN/m² snølast).
- c. Et solcellesystem og dets komponenter kan kun installeres innenfor den enkelte bruksenhet eller branncelle.
- d. Adkomst til og mulighet for vedlikehold av eksisterende installasjoner som pipe, ventilasjon, snøfangere og takstiger skal videreføres.
- e. Systemet og alle dets tilhørende komponenter skal være tilpasset norske og stedlige forhold.
- f. Systemet og alle dets tilhørende komponenter skal vedlikeholdes etter leverandørens og produsentens tidsintervall og anbefalinger.
- g. Montering og vedlikehold skal utføres av sertifisert firma og personell.
- h. Montering av systemet skal gjøres på en slik måte at det ikke bringer med seg økt risiko for lekkasjer eller skader i den eksisterende takkonstruksjonen. Om det oppstår skader på eksisterende takkonstruksjoner ved eller som følge av installasjonen, skal disse repareres uten kostnad for borettslaget.
- i. Hvis systemet eller deler av det monteres på grunn av vedlikehold eller reparasjon av bygningsmassen, skal andelseieren bekoste dette selv.
- j. Det skal være mulig å sette taket og alle de berørte bygningsdelene tilbake i den stand det var i før solcellesystemet ble montert. Tilbakestillingen skal dekkes av andelseieren.

8-3 Plikter knyttet til solcellesystemer

- (1) Andelseieren skal dekke alle kostnadene i forbindelse med installasjon, drift og vedlikehold av solcellesystemet.
- (2) Ved mislighold kan styret kreve at systemet fjernes for andelseierens regning og risiko.
- (3) Hvis systemet fjernes, har andelseieren selv ansvar for å tilbake stille taket slik det var før solcellesystemet ble montert.
- (4) Ved salg av andelen skal kjøperen gjøres kjent med alle detaljer rundt systemet og andelseierens ansvar for det.

9. Bruk av borettslaget forsikring

9-1 Borettslagets forsikring

Borettslaget skal ha fullverdi bygningsforsikring.

9-2 Bestemmelse om egenandel

Hvis en andelseier ønsker å bruke borettslagets forsikring, skal andelseieren dekke egenandelen. Det gjøres unntak ved åpenbare tilfeller av force majeure.

9-3 Plikt til å bruke kontantutbetaling på boligen

Hvis borettslaget forsikring blir brukt og andelseieren får forsikringssummen utbetalt som kontanterstatning, har andelseieren ansvar for innen rimelig tid å utbedre skaden som kontantutbetalingen er ment å dekke. Styret kan be om dokumentasjon på at skaden er utbedret.

9-4 Borettslagets rett til å dekke tapet selv

Styret kan avgjøre om det er hensiktsmessig å bruke forsikringen, for eksempel hvis skadeserstatningens art og størrelse er slik at det er gunstigere at borettslaget dekker tapet for å hindre at egenandelen eller forsikringspolisen øker. I så fall vil beboeren fortsatt betale den tilsvarende egenandelen, og borettslaget dekker en eventuell rest.

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

10-1 Borettslaget plikter

- (1) Borettslaget skal holde borettslagets bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, med mindre plikten ligger på andelseierne. Skade på boliger eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, inkludert nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og sluk og dessuten 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.

10-2 Andelseierens plikter og rettigheter i tilknytning til borettslaget vedlikeholdsplikt

- (1) Andelseieren skal gi adgang til boligen, slik at borettslaget kan utføre vedlikeholdsplikten sin, inkludert for ettersyn, reparasjon og utskifting. Borettslagets ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
- (2) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, i tråd med borettslagsloven § 5-18.

11. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

11-1 Hva som utgjør mislighold

Hvis andelseieren ikke oppfylder forpliktelsene sine overfor borettslaget, utgjør det mislighold. Det kan for eksempel være manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine plikter til tross for advarsel, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen, i tråd med borettslagsloven § 5-22 første ledd. Andelseieren skal få skriftlig advarsel, og det skal opplyses om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11-3 Fravikelse

Hvis andelseierens eller brukerens oppførsel fører til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for resten av eiendommenes andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene skal betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) Hvis felleskostnadene ikke blir betalt ved forfall, skal andelseieren svare til den gjeldende forsinkelsesrenten etter forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Styret og dets vedtak

13-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Det velges i tillegg minst 2, men opptil 4, varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styrelederen og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

13-2 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) Styrelederen 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.

13-3 Styrets vedtak

(1) Styret er beslutningsdyktig 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:

- a. å bygge om, bygge på eller endre av bygningsmassen eller tomten på andre måter som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie (se borettslagsloven § 3-2 andre ledd)
- c. å selge eller kjøpe fast eiendom
- d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. å innlede andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f. å gjennomføre 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.

13-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap kan representere borettslaget utad og tegne dets navn.

(2) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

14. Generalforsamlingen

14-1 Myndighet

Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i borettslaget.

14-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Den ordinære generalforsamlingen skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Det skal holdes ekstraordinær generalforsamling 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.

14-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for den ordinære generalforsamlingen skal styret varsle andelseierne om datoen for møtet og om fristen for å levere inn saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal kalles inn 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, men dette varselet skal likevel 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 angitt. Hvis det skal behandles noen forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på en ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 14-3 (1).

14-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap
- Styrets årsmelding, inkludert styrets anbefalinger for kommende år, til orientering
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor

14-5 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.

14-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

14-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 14-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

(2) Med de unntakene som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

14-8 Styrets godtgjørelse

(1) I saken om styrets godtgjørelse skal godtgjørelsen som utgangspunkt være på 1,15 ganger grunnbeløpet i folketrygden (Statens grunnbeløp – også kjent som G), altså 1,15 G, med den satsen som grunnbeløpet ble justert til året i forveien. Innkallingen kan også inneholde et forslag om en årsspesifikk justering opp eller ned i lys av arbeidsmengden eller innsatsen styret har lagt ned det året. Et forslag om en årsspesifikk justering opp eller ned kan også fremmes i generalforsamlingen.

(2) Styret bestemmer selv hvordan godtgjørelsen skal fordeles innad i styret.

15. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15-1 Inhabilitet

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

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

15-2 Taushetsplikt

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

15-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

16. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

16-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget som bestemt i henhold til borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelsen om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

16-2 Forholdet til borettslovene

Med mindre noe annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven, jf. boligbyggelagsloven.