Vedtekter for Bakkely borettslag AL
Org nr. 955 013 492.

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

Erstatter vedtekter fra konstituerende Generalforsamling den 11.06.2025, sist endret i Generalforsamling den 10.06.2026.

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Bakkely borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag som er lagets forretningsfører.

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 (enkeltpersoner) 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 et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler. Videre skal liste over hva av utstyr som medfølger andelen og garasjen ved salg/kjøp deles ut til den som selger andelen, og den som kjøper andelen på e-post. Det er selger sitt ansvar at alt utstyr som skal medfølge, er på plass før overtagelse.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i 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) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf 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 minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med generalforsamlingens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for 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 ektefellen, har bodd i boligen i minst 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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. Med dette menes vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, 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 brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) 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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Styret skal informeres skriftlig ved funn av skadedyr og insekter i boligen.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde skriftlig fra til styret i borettslaget. Unntak er akutte skader som kan forårsake store ødeleggelser, disse meldes fra muntlig.

(7) Utvendig fasade er en del av borettslagets eiendom, og andelshaver kan ikke på eget initiativ gjøre som de ønsker utvendig. Eksempelvis, det vil ikke være anledning til å bytte ut husnummer og dørklokke som er ferdig montert utenfor hver andel. Det er IKKE tillatt å skru eller slå inn spiker i andelens ytterdør/balkongdører, eller i utvendig blekk på fasade/rundt vinduer.

Generelt anbefales alle andelshavere å ikke henge noe på utvendig fasade. *Dersom* det skal henges noe på utvendig fasade, pålegges andelshaver å være aktsom ved valg av opphengingsmetode. Det skal for eksempel ikke henges opp ting med skruer lenger enn 3 cm. Ved bruk av skruer lenger enn det kan det gå hull på vind- eller fuktsperre under kledningen. Vi viser til punkt 8 om borettslagets mulighet til å kreve erstatning dersom andelshavere forvolder skade på borettslagets eiendom.

(8) 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.

(9) **Refusjonsordninger**
Borettslaget har to ulike refusjonsordninger hvor andelseier kan søke refusjon i

etterkant av utført arbeid. For at styret skal kunne godkjenne refusjoner etter dette punktet må det kunne dokumenteres at arbeider er utført av godkjent installatør, og etter de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter;

- Bytte av varmtvannsbereder som er eldre enn 15 år: andelseier besørger selv for bytte av bereder og kan i etterkant søke skriftlig til styret om refusjon på inntil 8 500,-. For at refusjon skal bli godkjent må dokumentasjon på alder på gammel bereder, at byttet er foretatt av godkjent installatør og kjøp av ny bereder fremlegges.
- Bytte av sluk fra byggeår på våtrom: andelseier besørger selv for at bytte av sluk dersom sluket er fra byggeår, ved oppussing av våtrom. Andelshaver kan i etterkant søke styret skriftlig om refusjon på kostnader i forbindelse med bytte av sluk, mot å fremlegge dokumentasjon fra godkjent installatør på slukets alder og kostnader ved bytte. Refusjon på inntil kan 5 000,- gis.

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. Borettslaget kan da kreve erstatning jamfør punkt 8.

(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 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. Borettslaget dekker også nødvendig utskifting av stoppekran og reduksjonsventil.

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

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

5-3 Garasjer
Til hver andel følger det en garasje, denne medfølger andelen ved salg. Garasjen kan kun fremleies til andre andelseiere i Bakkely borettslag. Garasjen kan ikke selges eller overdras i sin helhet til andre. Eventuell fremleie skal avsluttes ved salg av andelen. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen, samt garasjeporter, portåpner, og kodepanel. Med hver garasje skal det medfølge 2 fjernkontroller, 1 nøkkel til åpner av garasjeporten på vegg, og 1 nøkkel til nødåpning, dette skal medfølge andelen ved salg. Det er ikke borettslagets ansvar å erstatte disse. Bygningsmessige forandringer på garasjen er ikke tillatt, heller ikke utbytting av nummerskilt eller utelys. Vi viser utover dette til 2 – 1, punkt 4.

Det er tilrettelagt for elbillading i alle garasjer, og det forventes at dette anlegget er det som blir brukt ved behov for lading av elbil. Det er med andre ord ikke tillatt å lade elbil i vanlig stikkontakt i garasjen, heller ikke foran eller bak egen andel.

5-4 Varmepumper
Det er tillatt å installere varmepumper i borettslaget under forutsetning av følgende; - det skal søkes skriftlig til styret før varmepumpe settes opp og nærmeste naboer informeres. Andelshaver som ønsker varmepumpe må selv stå for alle kostnader ved installering og vedlikehold av varmepumpen - andelshaver plikter å sikre vedlikehold av varmepumpen gjennom serviceavtale med autorisert forhandler slik at den ikke er til sjenanse for andre andelshavere - varmepumpen skal ikke monteres på fasaden, men festes på plattingen, minimum 30 cm fra fasaden, montert på gulvstativ med støydemping og med mulighet for at vann fra varmepumpen dreneres slik at det ikke dannes is mellom varmepumpen og plattingen. - ved vedlikehold i på borettslagets eiendom som krever midlertidig fjerning av varmepumpe, må andelshaver selv stå for kostnader for ned- og oppmontering. Ved permanent fjerning av varmepumpen står andelshaver selv ansvarlig for fjerning av varmepumpen og istandsettelse tilbake til opprinnelig stand av fasaden/plattingen.

5-5 Utekran foran, bak eller på siden av andel
Det er tillatt å installere utekran på en av sidene i andelen i borettslaget, under forutsetning av det som følger: Det skal søkes skriftlig til styret før utekran installeres. Andelshaver som ønsker utekran enten foran eller bak egen andel (eller siden ved andel som har endevegg), må selv stå for alle kostnader ved installering. Innstallering må utføres av autorisert fagperson og etter gjeldene regelverk/krav for utekran. Alt av løpende vedlikehold av rør/deler tilknyttet utekran, er andelshavers ansvar. Ved vedlikehold eller arbeid i borettslagets regi, og som krever midlertidig fjerning av utekran el., må andelshaver selv stå for alle kostnader tilknyttet ned og opp montering. Der permanent fjerning av utekran er aktuelt, er andelshaver ansvarlig for fjerning av utekran og istandsettelse tilbake til opprinnelig stand utvendig og innvendig. Det er en forhøyet risiko for vannskade ved å ha utekran, og dersom det oppstår skade som følge av utekran, er andelshaver pliktig å dekke borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring. Ved eventuell uaktsomhet viser vi til punkt 6 – 1. Andeler som hadde utekran før denne endringen i vedtektene ble godkjent av Generalforsamlingen, aksepterer å overta ansvar for utekran med denne endringen. Dersom andelshaver ikke ønsker å overta ansvaret for utekran som stipulert ovenfor, må gi skriftlig beskjed til styret innen utgangen av 2024.

5-6 Føringer ved lading av litium-ion batterier til elektriske sykler, sparkesykkel e.l.
Å lade denne type batteri innendørs kan få alvorlige konsekvenser, og brann under lading er en kjent brannårsak. Det er økt eksplosjonsfare ved brann i disse batteriene. Det er sterkt ønskelig at denne type batterier lades utendørs. Dersom en likevel velger å lade innendørs eller i garasjen, er det forbudt å lade denne type batterier uten tilsyn, det skal lades på forsvarlig vis, og med god avstand til brennbart materiale. Med tilsyn og på forsvarlig vis, menes det at en skal være våken, og regelmessig sjekke batteriet som lades. Batteri skal være merket med eget CE-merke, som indikerer at batteriet følger alle sikkerhetskrav. Bruk godkjent lader og følg sikkerhetsanvisninger fra produsent. Det skal sjekkes at batteriet ikke er skadet før lading, at batteriet er fritt for smuss eller fukt, og at det ikke blir unormalt varmt under lading. Det er andelshavers

ansvar at alle i boligen er kjent med, og følger dette ved lading. Enten det foregår innendørs, i garasjen eller utenfor andelen.

5-7 Bruksendring av rom i andel
(1) Meldeplikt og dokumentasjon
Bruksendring av rom i andelen som opprinnelig ikke er godkjent for varig opphold, herunder bodrom, disponibelt rom eller rom i tilknytning til garasje, skal meldes skriftlig til styret før rommet tas i bruk. Dokumentasjon for kommunal godkjenning av bruksendringen i Ringerike kommune skal fremlegges.

(2) Andelshavers ansvar og risiko
Bruksendring skjer på andelshavers risiko og ansvar. Andelshaver er ansvarlig for at rommet til enhver tid oppfyller gjeldende tekniske krav til varig opphold, herunder krav til ventilasjon, inneklima, fuktsikring og sikkerhet.

(3) Ansvar for skader
Andelshaver er ansvarlig for enhver skade på egen andel, borettslagets bygningsdeler eller fellesanlegg som skyldes, eller kan tilbakeføres til, bruksendringen eller bruken av rommet som varig oppholdsrom.

Ansvaret omfatter også skader som først oppstår eller avdekkes etter at andelen er overdratt, så langt skaden kan tilbakeføres til bruksendringen.

(4) Opplysningsplikt ved overdragelse
Ved overdragelse av andel plikter selger skriftlig å opplyse kjøper og borettslaget om gjennomført bruksendring.

(5) Krav om utbedring eller tilbakeføring
Dersom bruksendringen medfører eller anses å medføre økt risiko for skade på bygningen eller borettslagets felles bygningsdeler, kan borettslaget kreve nødvendige utbedringer eller tilbakeføring, for andelshavers regning.

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
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 pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan øke felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Nedjustering av felleskostnadene kan ikke gjøres uten en begrunnelse og med hensyn til avsetning til fremtidig vedlikehold i 5-2, en endring som medfører reduksjon i felleskostnader kan kun vedtas på ordinær generalforsamling.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3-4 medlemmer med 1-3 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 og nestleder ved særskilt valg.

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.
(4) En representant fra styret skal møte på generalforsamling i Ringbo dersom styret finner dette nødvendig. Representanten velges av og blant styrets medlemmer.

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
- Årsberetning fra styret til orientering
- Valg av andelshavere som signerer protokoll fra generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, nestleder, sekretær og styremedlemmer og 3 varamedlemmer
- Valg av valgkomite med 3 medlemmer og 1 varamedlem
- Budsjett for neste regnskapsår til orientering
- 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) 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

Denne vedtekt tar til å gjelde fra den dato lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 iverksettes.