



PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN

JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG TORSDAG 24.4.2014

Lagets formann, Roger Engesland, ønsket alle fremmøtte velkommen til Generalforsamlingen 2014.

1 Konstituering

Styret anbefalte styrets leder som ordstyrer og styrets sekretær som referent. Det var ingen innvendinger fra generalforsamlingen på dette og følgelig ble:

Roger Engesland ble valgt som ordstyrer
Are Garshol ble valgt som referent

Det ble valgt to andelseiere til tellekorpset; Meta Næsager Tømmervik og Stein Ove Nilsen Det ble valgt to andelseiere til å signere protokollen; Merete Engesland og Wenche Merethe Monge.

Innkallingen og dagsordren ble godkjent av Generalforsamlingen.

Etter optelling var det 26 stemmeberettigede, samt 6 fullmakter. Totalt 32 stemmer representert.

2 Anticimex fortalte om forsikringsavtalen

Skadedyrkontrollfirmaet Anticimex var på besøk og fortalte om avtalen borettslaget har. Det kommer eget skriv fra Anticimex med detaljer, men kort fortalt innebærer avtalen at enhver andelseier kan ringe direkte til Anticimex på telefon 815 48 250 om man skulle oppdage skadedyr i boligen. Eksempelvis mus, rotter og maur. Dette dekkes av forsikringen vår og er følgelig kostnadsfritt for andelseier.

3 Regnskapet for 2013

En representant fra Sørlandet boligbyggelag var til stede for å snakke om regnskapet og budsjettet. Han kunne fortelle at borettslaget har en god og sunn økonomi samt god likviditetskontroll som medfører at vi har muligheten til å takle ufoutsette kostnader.

Generalforsamlingen godkjente så regnskapet for 2013.

Det ble samtidig opplyst om at styret nedbetalte det lille felleslånet i løpet av 2013 da det fantes likviditetsreserver som tillot dette.

4 Budsjett for 2013

Etttersom styret har fullmakt til å vedta budsjettet er dette kun en orienteringspost. Det var ingen spørsmål fra Generalforsamlingen vedrørende budsjettet.

5 Styrets Årsberetning

Ordstyrer leste opp styrets årsberetning grendehuset, salg av andeler, vedlikehold, miljøansvarlige og garasjene.

Det kom ingen kommentar fra Generalforsamlingen.

Årsberetningen for 2013 ble godkjent.

6 Innkomne forslag

Før innkommende forslag ble lagt frem ble det tatt en pause så de oppmøtte kunne orientere seg i de innkommende søknadene. Alle søknader med vedlegg ble lagt frem for de som var interessert.

6.1 Søknader fra andelseiere

Det var totalt 4 søknader fra andelseiere.

6.1.1 Sak 1. Jærnesheia 41 - Søknad om utvidelse av kjøkken.

Beboer i Jærnesheia 41 ønsker å bygge ut sitt kjøkken med ca 6x2 meter.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig søknaden.

6.1.2 Sak 2: Jærnesheia 32 - E Søknad om konvertering av bod til boareal, innsetting av vindu og oppføring av tak over inngangsparti.

Beboer i Jærnesheia 32 E ønsker å konvertere bod til bruksareal ved å fjerne dør til bod og sette inn et vindu. I tillegg ønskes det et tak over inngangspartiet.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig søknaden.

6.1.3 Sak 3: Buhusheia 20 A - Søknad om å bygge ut bolig, opprettelse av lufteveranda, tak over inngangsparti samt anlegging av platting.

Beboer i Buhusheia 20 A ønsker å bygge ut sin bolig med en forlengelse av stue, lufteveranda, tak over inngangsparti og anlegging av platting på eksisterende plen.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig søknaden.

6.1.4 Sak 4: Valgkomiteen - Åpne for fjerning av lekeparker

Valgkomiteen ønsker om å åpne for å fjerne lekeplassene i borettslaget for å gjøre bedre plass til parkering i grendene. Dette begrunnes med at vi har en stor ballbane i borettslagt som brukes som lekeplass.

Innsender av søknaden følte den ble fremstilt urettmessig slik at den ble lest opp i sin helhet før en diskusjon rundt tema ble tatt. I etterkant av diskusjonen ble det stemt over søknaden.

Generalforsamlingen avslo enstemmig søknaden.

6.2 Vedtektsendringer

Styret fremla tre ønsker om vedtektsendringer og en presisering tilhørende ny vedtekt.

6.2.1 Forslag til endring av vedtekter vedrørende andelseiers vedlikeholdsansvar.

Generalforsamlingen ble opplyst om at dette punktet 2/3-flertall for godkjenning.

5.1.2 Vedlikeholdet omfatter også alt som er ettermontert/bygget ut/satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, platting, veranda, levegg, gjerde, skorsteinspiper, redskapsboder, lekehytter, vinduer, utgang/verandadører, trappoverbygg og liknende.

5.1.8 I saker hvor nytt punkt 5.1.2 er uklart skal det inngås en vedlikeholdsavtale med andelseier. Denne avtale om vedlikehold skal tinglyses på andel.

Generalforsamlingen godkjente forslaget med 31 mot 1 stemme.

Det ble bemerket at stemmen i mot ikke var for prinsippet men ordlyden i endringen.

6.2.2 Forslag til endring av vedtekter vedrørende borettslagets ansvar.

Generalforsamlingen ble opplyst om at dette punktet 2/3-flertall for godkjenning.

5.2.4 Ved følgeskader som borettslagets har vedlikeholdsansvar for utbedres skaden av borettslagets håndverker. Generalforsamlingen setter satsene for materialkostnader.

Generalforsamlingen godkjente forslaget enstemmig.

6.2.3 Satser for følgeskader ved reparasjon etter borettslagets vedlikeholdsansvar.

Generalforsamlingen ble opplyst om at dette punktet kun krever simpelt flertall for godkjenning, det vil si 50 % av stemmene.

Materialkostnader begrenses oppad til:
Innvendigvegg kr 250,- m² (tapet/sparkel/maling)
Gulv kr 350,- m² (gulv/underlag/teppe/belegg)

Generalforsamlingen godkjente forslaget enstemmig.

6.2.4 Forslag til endring av vedtekter vedrørende parkering

Generalforsamlingen ble opplyst om at dette punktet 2/3-flertall for godkjenning.

4.1.6 Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy uten gyldig kjennemerke i borettslaget. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra dette punkt.

Generalforsamlingen godkjente forslaget enstemmig.

Det ble ytret ønske om en mindre presisering av ordlyden. Ettersom forslaget ikke kan endres etter innkallingen er utstedt vil styret til med presiseringen og fremlegge dette til neste års forsamling.

Nye vedtekter vedlegges protokollen i sin helhet til alle beboere.

7 Styrehonorar for perioden 2013/2014

Valgkomiteen viste til forslag for styrehonorar vedlagt innkallingen. Det ble påpekt at styrets honorar ikke har vært økt på noen år og i år ble det foreslått økning på kr 5000,- til alle utvidede verv.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig forslaget til styrehonorar.

8 Valg

Valgkomiteen har vært i samtaler med beboere i borettslaget og har kommet frem til at beboerne er fornøyde med styres arbeid og det ble langt frem et forslag om gjenvalg av de medlemmer av styret og valgkomite som var på valg.

Ettersom det ikke var noen benkeforslag på andre kandidater ble valgkomiteens forslag stemt over.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig forslaget fra valgkomiteen.

Generalforsamlingen ble offisielt hevet kl 20:49.

Styret og valgkomité 2014-2015

| | | | |
|------------|----------------------|-----------------|------------|
| Leder | Roger Engesland | Jærnesheia 41 | 950 63 293 |
| Medlem | Anne Karin Bedringås | Buhusheia 18 B | 938 26 501 |
| Medlem | Are Garshol | Buhusheia 18 C | 905 65 555 |
| Medlem | Rosa Venegas Oyarzun | Jærnesheia 71 A | 944 89 507 |
| Medlem | Svein Reinton | Jærnesheia 49 | 976 56 679 |
| Medlem | Tommy Hansen | Jærnesheia 46 A | 996 02 190 |
| Medlem | Vidar Lynnæs | Jærnesheia 36 A | 408 53 982 |
| | | | |
| Varamedlem | Rebecca Veggeland | Jærnesheia 69 C | 902 80 904 |
| Varamedlem | Thomas Harr | Jærnesheia 71 C | 950 00 679 |
| Varamedlem | Zbigniew Zwolak | Jærnesheia 65 B | 998 86 652 |
| | | | |
| Valgkomite | Anne Brith Tønnesen | Jærnesheia 67 A | 922 41 266 |
| Valgkomite | Kirsten Nystad | Buhusheia 6 C | 965 01 571 |
| Valgkomite | Stein Ove Nilsen | Buhusheia 6 E | 468 47 580 |

Roger Engesland
Ordstyrer

Are Garshol
Referent

Merethe Engesland
Andelseier

Wenche Merete Monge
Andelseier

Vedtekter

for **Jærnes Terrasse Borettslag** (organisasjonsnummer 954692450) tilknyttet **Sørlandet Boligbyggelag**



Vedtatt på generalforsamling 1986, sist endret etter vedtak i generalforsamlingen 24.4.2014.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Jærnes Terrasse 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 Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (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.

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 vedtektenes.
- (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 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 husstandslovens § 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 styrets 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. 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.

(6) Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy uten gyldig kjennemerke i borettslaget. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra dette punkt.

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 brukeren 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 brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også alt som er ettermontert/bygget ut/satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, plattning, veranda, levegg, gjerde, skorsteinspiper, redskapsboder, lekehytter, vinduer, utgang/verandadører, trappoverbygg og liknende.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med

første hovedsikring/inttakssikring, 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 karmar.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) I saker hvor punkt 5.1.2 er uklart skal det inngås en vedlikeholdsavtale med andelseier. Denne avtale om vedlikehold skal tinglyses på andel.

(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.

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 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.

(4) Ved følgeskader som borettslagets har vedlikeholdsansvar for utbedres skaden av borettslagets håndverker. Generalforsamlingen setter satsene for materialkostnader.

(5) 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.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 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 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.
- (4) Ved følgeskader som borettslagets har vedlikeholdsansvar for utbedres skaden av borettslagets håndverker. Generalforsamlingen setter satsene for materialkostnader.

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) 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

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 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.