

Bjørndalsbråtet borettslag

Vedtekter og husordensregler



Opprinnelig vedtatt 1977

Siste endring 2015

Vedtekter

for **Bjørndalsbråtet borettslag** org. nr. 953614448 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag, opprinnelig vedtatt på konstituerende generalforsamling i 1977 og endret på generalforsamling i 1988, 2005, 2011 og 2015.

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser	3
1-1 Formål	3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	3
2. Andeler og andelseiere	3
2-1 Andeler og andelseiere	3
2-2 Sameie i andel	3
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	4
2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen	4
3. Forkjøpsrett	5
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett	5
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	5
3-3 Nærmere om forkjøpsretten	5
4. Borett og bruksoverlating	6
4-1 Boretten	6
4-2 Bruksoverlating	6
5. Vedlikehold	7
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	7
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt	8
5-3 Egenandel i forsikringssaker	9
6. Pålegg om salg og fravikelse	9
6-1 Mislighold	9

6-2 Pålegg om salg	9
6-3 Fravikelse	10
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	10
7-1 Felleskostnader	10
7-2 Borettslagets pantesikkerhet	10
8. Styret og dets vedtak	10
8-1 Styret	10
8-2 Styrets oppgaver	11
8-3 Styrets vedtak	11
8-4 Representasjon og fullmakt	11
9. Generalforsamlingen	12
9-1 Myndighet	12
9-2 Tidspunkt for generalforsamling	12
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	12
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	12
9-5 Møteledelse og protokoll	13
9-6 Stemmerett og fullmakt	13
9-7 Vedtak på generalforsamlingen	13
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	13
10-1 Inhabilitet	13
10-2 Taushetsplikt	14
10-3 Mindretallsvern	14
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	14
11-1 Vedtektsendringer	14
11-2 Forholdet til borettslovene	14
12. Dugnadsarbeid og parkering	15
12-1 Dugnadsarbeid	15
12-2 Parkering	15
Husordensregler	16

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørndalsbråtet 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 Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag, som er 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. Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.
5. 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

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

1. 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.
2. Neker 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.
3. 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.
4. 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Varmepumpe kan settes opp forutsatt at den ikke er sjenerende for andre beboere. Styret kan kreve at varmepumpen flyttes eller at det gjøres andre tiltak for å unngå sjenanse for naboer. Slike utvendige tekniske installasjoner skal uansett monteres skjult, eventuelt dekket av en kasse e.l. som gjør at den ikke bryter estetisk med omgivelsene. Dersom første andelseier ved innflytting eller andelseier siden med samtykke fra styret har montert pipe eller foretatt ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen utvendig eller innvendig, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret i den grad det faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter punkt 5-2, mot et nominelt tillegg i husleien. Tillegget kan differensieres etter bestemte kriterier. Tilleggets størrelse og kriterier for differensiering av tillegget fastsettes av generalforsamlingen.

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 og øvrige beboere.
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. Dyrehold er tillatt med styrets samtykke såfremt det 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 heleboligen dersom:
 - a. 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 opptil tre år.
 - b. Andelseieren er en juridisk person.
 - c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
3. 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.
4. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
 6. Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet arealsom 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, vasker, ildsted, pipe, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør med de unntak som fremgår av §5-2 pkt. 3, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, ildsted, pipe, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
3. 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. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
 6. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde konstruksjoner som er oppsatt av den enkelte andelseier eller tidligere andelseiere og som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen, jfr. også 2-4.
 7. Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.
 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarligstand 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, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. 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 thermoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vifte for balansert ventilasjonsanlegg, sluk samt vannrør og avløpsrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner, eller i øvrige vegger, tak eller gulv når skaden ikke er påført av andelseier,

eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også varmekabler på bad, men ikke i andre rom, og ikke når arealet med varmekabler er utvidet eller opplegget på annen måte er endret i forhold til det opprinnelige. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Varmtvannsbereder skiftes når reparasjon etter styrets oppfatning ikke er mulig eller regningssvarende.

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.

5-3 Egenandel i forsikringssaker

I de sakene der en skade dekkes av borettslagets forsikring og andelseier har vedlikeholdsplikt etter punkt 5-1, betales egenandelen av andelseier. Hvis borettslaget har vedlikeholdsplikt etter punkt 5-2, betales egenandelen av borettslaget.

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 eller bruk som på annen måte medfører nødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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 endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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 forretningsføreren 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:
 - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - b. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 - c. Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - d. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - f. 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

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest fire uker før generalforsamlingen.
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 skriftligmelding 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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite og evt. medlemmer av utvalg

- 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 tillaget. 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Beløpet for dugnadsinnbetaling 2015 overføres driftsbudsjettet uten å være bundet opp til dugnadsarbeid. Fra 2016 overføres beløpet til grunnleien etter den prosentatsen BOB bruker for den enkelte leilighet.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering. Styret kan også iverksette andre tiltak som det finner nødvendig for å opprettholde sikkerheten og forebygge ulempe for beboerne. Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger. Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Husordensregler

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensreglene som er gitt.
2. Boring eller banking skal ikke forekomme på søndager, etter kl. 20.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager.
3. TV, radio, musikkanlegg osv. må dempes så de ikke forstyrrer naboene. "Høylytte" fester varsles og avtales med de nærmeste naboene.
4. Alt søppel pakkes godt inn og surres med hyssing før det kastes i bosscontainer. Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Kartonger kastes i egne containere hvis slike er stilt til rådighet, ellers skal det rives istykker før det kastes i bosscontainer. Bossrommene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet avfall må leveres til kildesorteringsanlegg eller i container som borettslaget kan leie inn.
5. Beboerne plikter til enhver tid å holde rent rundt husene. Hver borettsshaver koster, spylar, evt. måker snø og holder rent i gangveiene utenfor hus og hage.
6. Tørking og lufting av tøy kan foregå på altan, men ikke høyere enn altanfronten. På evt. klesstativ i hagen skal det ikke henge tøy ute på søn- og helligdager.
7. **Parkering og garasjer**
All parkering for borettsshavere skal foregå i garasje eller på egen anvist parkeringsplass. Gjesteparkering skal skje på utendørs parkeringsplass. Alt opphold i garasjene som ikke har forbindelse med parkering av kjøretøy er strengt forbudt. Foreldre pålegges å holde barna borte fra garasjene. I henhold til brannforskriftene er det ikke tillatt å benytte garasjen til reparasjoner. Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller uregistrerte kjøretøy i garasjen. Det er heller ikke tillatt å lagre eller hensette brennbare saker eller materialer av noe slag, eller andre gjenstander som ikke har direkte forbindelse med kjøretøyet. Bensin skal bare oppbevares på kjøretøyet tank. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller uregistrerte motorvogner på parkeringsplassene.
8. **Bestemmelser om hunder og andre husdyr**
Hundehold i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Alle hunder skal registreres med navn, rase, fødselsdata og dato for anskaffelse. Katter og andre "frittgående" husdyr skal merkes med halsbånd eller på annen måte slik at de blir identifiserbare for styret eller andre når det er påkrevd.
9. Det er til enhver tid båndtvang overalt på lagets område.
10. Lufting av hund må ikke skje på lagets lekeplasser eller i nærheten av disse. Mindreårige må ikke lufte hunden. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets område er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående. Hunden må ikke være til sjenanse eller på noen måte volde ulemper for naboer.

11. Disse bestemmelsene gjelder også for andre typer husdyr, for eksempel katter.
12. Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret forlange at hunden (eller annet husdyr) fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter. Hvis en beboer får ny hund skal det sendes ny søknad til styret.
10. **Kjøring på området**
All kjøring på området utover tilkjørsel til garasje og parkeringsplass er strengt forbudt. Unntatt er strengt nødvendig transport som ambulanse, kjøring av eldre, syke, tyngre gods og transport av varer. Gangveiene skal være trygge for barn og eldre, og man skal være spart for unødvendig motordur. Bommene skal holdes lukket.
11. **Parabolantenner**
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på hus eller altan på en måte som gjør at de blir synlige fra gateplan.
12. **Generelt**
Disse bestemmelsene kan endres av styret dersom styret finner det hensiktsmessig.

