

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

Sist endret på Generalforsamling 2. mai 2018

§ 1. Borettslagets formål.

Ånnerud Gård Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet i sammenheng med denne.

§ 2. Generell informasjon.

- a. Borettslaget er frittstående (ikke tilknyttet noe boligbyggelag),
- b. Borettslagets eiendom er G.nr/B.nr 8/499 i Asker kommune.
- c. Borettslagets organisasjonsnummer er 976 461 029
- d. Borettslagets forretningskontor er i Bærum kommune
Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 3 LOV av 6. juni 2003 nr. 39 OM BURETTSLAG (Borettslagslova).

Disse vedtektene er generelt i samsvar med Borettslagsloven. Der loven ikke kan fravikes gjelder loven foran vedtektene. Der loven kan fravikes gjelder vedtektene.

§ 4. Andeler og andelseiere

- a. Andelene er på kroner 100,-.
- b. Bare personer over 50 år, kronisk syke og/eller funksjonshemmede kan bli andelseiere i borettslaget
- c. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- d. I samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1) kan juridiske personer som:
 - stat
 - fylkeskommune
 - kommune
 - selskap ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, med formål å skaffe boliger,
 - stiftelse med formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap,
 - stiftelsene eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte, til sammen eie inntil 10 % (ti prosent) av andelene i borettslaget.
- e. I samsvar med borettslagslovens § 4-2 (2) kan en kreditor med pantesikret krav i andelen erverve andelen for en periode på inntil to år for å berge sitt krav.
- f. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen (borettslagslovens § 5-2(2)), med mindre andelen blir overtatt av medeier som bor i boligen (borettslagslovens § 5-2(3)).

§ 5. Eierskifte

5-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagsloven § 4-4 og § 4-5)

5-2 Eierskifte, godkjenning av ny andelseier, gebyr

- a. En andelseier kan fritt overføre sin andel til andre, men erververen må søke om å bli godkjent av borettslaget som andelseier.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- b. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i vedtektene.
- c. Dersom borettslaget ikke godkjenner 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.
- d. 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,
- e. 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.
- f. Borettslaget vil kreve et gebyr på fire ganger rettsgebyret fra den som selger andelen

§ 6. Forkjøpsrett

6-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 4-11 til § 4-22.

6-2 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter ansiennitet regnet fra dato for overtakelse av sin opprinnelige andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres rekkefølgen ved loddrekning mellom disse.

6-3 Begrensninger for forkjøpsrett

- a. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ny andelseier som tilfredsstiller § 4 i vedtektene og som er:
 - andelseierens ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje (barn, barnebarn osv, foreldre, besteforeldre osv.),
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
 - søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren.
 - et husstandsmedlem som overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.
- b. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras ved skifte etter separasjon, skilsmisse eller rettskraftig opphør av registrert partnerskap.

6-4 Kunngjøring av forkjøpsrett og frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

- a. Styret i borettslaget skal sørge for at de som etter 6-2 er berettiget til forkjøpsrett får anledning til å benytte denne og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristene nevnt i punkt c. under.
- b. Kunngjøring av forkjøpsrett skal foregå ved intern distribusjon i borettslaget og gi opplysning om hvilke frister som gjelder for å stille krav om å benytte sin forkjøpsrett.
- c. Fristen for å kreve at forkjøpsretten blir gjeldende er:
 - 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår for eierskiftet.
 - 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

6-5 Bruk av forkjøpsretten, oppgjør og overtakelse av bolig

- a. Krav om å overta en andel ved bruk av forkjøpsrett skal settes fram skriftlig innen fristens utløp overfor både kjøper og selger av andelen. (Se § 6 6-4, punkt 3 over)
- b. Krav om bruk av forkjøpsretten skal inneholde et finansieringsbevis
- c. Den som benytter forkjøpsretten trer inn i avtalen mellom selgeren og den opprinnelige kjøperen med retter og plikter slik som:
 - pris
 - overtakelsestidspunkt
 - betalingsvilkår
 - mangelspørsmål osv
- d. er det ikke avtalt betalingstid, eller betalingstiden kortere enn 14 dager, må kjøper betale kjøpesummen senest 14 dager etter at krav om bruk av forkjøpsrett ble framsatt og kan kreve samtidig å overta boligen.
- e. er kjøpesummen ikke endelig fastsatt, starter ikke fristen å løpe før etter at så har skjedd.

6-6 Andre forhold ved forkjøpsrett

Andre forhold i forbindelse med forkjøpsrett slik som:

- fastsatt kjøpesum
- angrefrist
- omgjøring osv.

skal følge bestemmelsene i Borettslagsloven

6-7 Gebyrer

- a. Borettslaget vil kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret fra den som selger andelen for motta forhåndsmelding om mulig salg av andel (6-4, c annet kulepunkt). Dersom forkjøpsrett blir gjort gjeldende, vil gebyret bli tilbakebetalt.
- b. Borettslaget vil kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret fra den som gjør forkjøpsretten gjeldende.

§ 7. Boret

7-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-1 og § 5-2.

7-2 Boretten

- a. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- b. Dersom flere eier en andel sammen må alle andelseierne bo i boligen. Det skal regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen med mindre andelen blir overtatt av medeier som bor i boligen.
- c. Dersom en eller flere sameiere ikke fyller vilkårene for å bo i boligen plikter borettslaget å gi pålegg om salg av boligen.

§ 8. Overlating av bruken av boligen til andre.

8-1 Borettslagsloven.

Det henvises til Borettslagslovens § 5-3 t.o.m. § 5-10.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

8-2 Bruksoverlating

- a. Overlating av bruken av boligen reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- b. All overlating av bruken av hele boligen til andre krever samtykke fra styret. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier ifølge § 4 i vedtektene, men for øvrig bare dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Styret kan kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen for å kunne vurdere om det foreligger saklig grunn.
- c. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets samtykke. Andelseier plikter å sørge for at dette ikke er til ulempe for de øvrige andelseierne.
- d. Utleie av hele boligen i en samlet periode opp **til** tre år forutsetter at andelseier, eller:
 - andelseierens ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje (barn, barnebarn osv, foreldre, besteforeldre osv.),
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinghar bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- e. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 - andelseieren selv er en juridisk person
 - andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - minst ett av husstandsmedlemmene som overtar bruken er person som nevnt punkt d. over.
 - et husstandsmedlem som overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.

§ 9. Boligen.

9-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-11

9-2 Boligen

Boligen er en avgrenset del av bygningen der alle rom er forbundet med innvendige dører og med inngang fra fellesarealet. Boligen omfatter også terrasse/balkong og bod som er tilknyttet andelen.

9-3 Bruk av boligen

- a. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- b. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak i boligen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- c. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig forsiktighet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere slik som:
 - nattestøy og annet bråk
 - plagsom lukt ved grilling, tilgrising eller på annen måte
 - uforsiktig omgang med ild eller vann
- d. En andelseier kan, innenfor boligens yttervegger, gjennomføre oppussing, modernisering og bygningsmessige endringer som ikke kan skade bygningenes konstruksjon.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- e. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- f. Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ved mislighold kan styrets samtykke trekkes tilbake.
- g. Gjenstander og ting som kan utgjøre en brannfare skal ikke lagres på terrasser og balkonger.

§ 10. Fellesarealer

10-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-11

10-2 Fellesareal

Alle innvendige og utvendige rom og arealer som ikke er boliger, er fellesareal. Fellesarealet omfatter også bygningenes fasader

10-3 Bruk av fellesarealer

- a. Hver andel gir rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene i borettslaget.
- b. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak i fellesarealet som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- c. Etter at forslag er forelagt og godkjent av styret kan andelseiere på et begrenset område av fellesarealet anlegge en platting, legge heller eller tilsvarende på bakkenivå :
 - På inngangssiden kan området være i leilighetens bredde, men ikke rekke lenger ut fra yttervegg enn forkant av svalgang over + 0,5 meter.
 - På balkongsiden kan området være fra nedgang fra balkong og fram til skille mot naboileilighet og ikke lenger ut fra yttervegg enn forkant balkong.
- d. Etter at forslag er forelagt og godkjent av styret kan andelseiere på et begrenset område av fellesarealet utføre beplantning:
 - På inngangssiden kan et område innenfor en avstand på en og en halv meter fra yttervegg beplantes av andelseiere. På balkongsiden kan et område fra yttervegg og ikke lenger ut enn forkant balkong beplantes av andelseiere.
 - Beplantning i fellesareal skal ikke være til skade eller til hinder for vedlikehold av fellesarealet og bygninger. Andelseiere som anlegger beplantning i fellesområde er pliktige til å foreta nødvendig vedlikehold. Forsømmes vedlikeholdet kan styret forlange beplantningen fjernet og området tilbakeført til opprinnelig stand
- e. Tiltak som berører bygningenes fasader, men ikke begrenset til, slik som:
 - bytte av vinduer og ytterdører
 - endring av rekkverk på terrasser og balkonger
 - og lignendeskal ikke iverksettes uten styrets samtykke.
- f. Andelseiere skal ikke iverksette noen form for bygningsmessige eller andre tiltak på fellesarealet enn hva som er nevnt over uten at generalforsamlingen har gitt samtykke.
- g. Andelseiere, deres husstand (eventuelt fremleietakere og deres husstand) skal ikke parkere på lagets interne veier for annet enn av- og pålessing av varer.
- h. Motorvarmeruttakene eller uttak i fellesområder skal ikke benyttes til ladning av el biler
- i. Camping vogner, tilhengere, båter, avskiltede biler og lignende skal ikke parkeres på parkerings- eller garasjeplasser uten samtykke fra styret og da ikke lenger enn 1 uke.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

§ 11. Andelseiers vedlikeholdsplikt

11-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-12 t.o.m. § 5-16

11-2 Vedlikeholdsplikten

- a. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som til hører boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde, reparere og skifte ut, men ikke begrenset til, slikt som:
 - vann og avløpsrør fra og med tilkopling til felles ledning,
 - husbrannslanger
 - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,
 - elektriske ledninger med tilbehør og utstyr skal være i en slik stand at det i bruk ikke frembyr fare for liv, helse eller materielle verdier
 - ventilasjonsaggregat inkludert rengjøring av fettfilter,
 - varmekabler, varmeovner,
 - inventar,
 - utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask,
 - apparater,
 - tapet og gulvbelegg,
 - vegg-, gulv- og himlingsplater,
 - skillevegger,
 - listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
 - Vinduer og knuste/punkterte glassruter.
- b. Andelseieren er også ansvarlig for at våtrom brukes, vedlikeholdes og repareres slik at lekkasjer unngås, inkludert oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- c. Andelseieren skal også vedlikeholde indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulv og sørge for tilstrekkelig avrenning av vann. Dette gjelder også vedlikehold av tregulv ved inngangspartier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen.
- d. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- e. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- f. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

11-3 Andelseiers ansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning fra for tap som følger av at andelseieren ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt (borettslagslovens § 5-13 og 5-15).

§ 12. Borettslagets vedlikeholdsplikt

12-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-17 t.o.m. § 5-18

12-2 Vedlikeholdsplikten

- a. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt denne plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bygning eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- b. Borettslagets styre skal hvert år legge frem for generalforsamlingen en vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag for de påfølgende 5 år.
- c, Borettslagets styre skal sørge for at kvaliteten på vedlikeholdet er forsvarlig slik at andelseierne og deres boliger ikke utsettes for skader og at bygningene og fellesarealene opprettholder sin verdi.
- d. 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.
- e. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles rør eller ledninger som er bygd inni bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- f. 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.

12-3 Borettslagets ansvar

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

§ 13. Felleskostnader og pantesikkerhet

13-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-19 t.o.m. § 5-20

13-2 Felleskostnader

- a. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- b. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente.

13-3 Borettslagets pantesikkerhet

- a. Borettslaget har panterett i andelen foran alle andre heftelser for dekning av felleskostnader og andre krav laget har mot en andelseier som følge av dennes medlemskap i borettslaget.
- b. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 14. Bortfall av boretten, mislighold

14-1 Borettslagsloven

Det henvises til borettslagsloven § 5-21 t.o.m. 5-25,

14-2 Bortfall av boretten ved salg

Andelseiers boret til en bolig faller bort dersom andelen skifter eier

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

14-3 Bortfall av boretten ved oppsigelse

Andelseier har rett til å si opp boretten med en frist på 6 måneder, men plikter å betale fellesomkostninger i hele oppsigelsestiden. Dersom boligen ikke er fraflyttet eller andelen overført til andre når oppsigelsestiden går ut, kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

14-4 Bortfall av boretten ved salgspålegg

- a. Borettslaget kan gi andelseier pålegg om å selge sin andel. Dette forutsetter at andelseier har gjort seg skyldig et vesentlig mislighold som det er advart mot og at misligholdet fortsetter etter at skriftlig advarsel er gitt.
- b. Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet:
 - manglende betaling av felleskostnader
 - forsømt vedlikeholdsplikt,
 - ulovlig bruk av boligen
 - ulovlig overlating av bruken av boligen
 - brudd på vedtekter/husordensregler.

14-5 Bortfall av boretten ved fravikelse

Borettslaget kan kreve andelseier fraviker boligen etter reglene i tvangslovens kapittel 13. Dette forutsetter at:

- andelseierens eller brukerens oppførsel er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen,
- eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere eller brukere.

14-6 Bortfall av boretten ved borettslagets konkurs

Dersom borettslaget går konkurs vil boretten normalt bli omgjort til en tidsubestemt leiekontrakt.

§ 15. Generalforsamlingen

15-1 Borettslagsloven

Det henvises til borettslagsloven § 7-1 t.o.m. 7-16.

15-1 Myndighet

- a. Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet
- b. Generalforsamlingen har instruksjonsmyndighet overfor styre og forretningsfører.

15-2 Møteplikt, møte- og talerett, stemmerett

- a. Det er møteplikt og talerett på generalforsamlingen for styreleder og forretningsfører.
- b. Det er møte- og talerett på generalforsamlingen for:
 - andelseier
 - andelseiers ektefelle, samboer og husstandsmedlemmer
 - andelseiers fullmektig
 - andelseiers rådgiver
 - styremedlemmer
 - leietager av hel bolig

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- c. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen selv om denne eier flere andeler. Hver andelseier kan møte som eller ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
- d. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- e. Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med borettslaget for seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om bortfall av boretten etter pålegg om salg eller krav om fravikelse.

15-3 Tidspunkt for generalforsamling

- a. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- b. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller andelseiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

15-4 Varsel om generalforsamling

- a. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet.

15-5 Innkalling til generalforsamling

- a. Styret skal skriftlig innkalle til generalforsamlingen med et varsel minst åtte og høyst tjuen dager.
- b. Sammen med innkallingen skal det sendes ut:
 - årsregnskap
 - styrets årsberetning
 - revisjonsmelding
 - vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag for de neste 5 år.
 - valgkomiteens innstilling om styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
 - godtgjørelse til styret
 - eventuelt nyvalg av revisor
 - saker andelseier(e) ønsker behandlet og som er mottatt innen fristen gitt i punkt 15-4
- c. I tillegg skal innkallingen, om nødvendig, gjengi hovedinnholdet for forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, som
 - vedtektsendringer
 - utbygging og tiltak utover vanlig forvaltning
 - dersom slikt flertall for forslaget kreves etter borettslagsloven
- d. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, men minst tre dager. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt

15-6 Møteledelse og protokoll

- a. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- b. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
- c. Protokollen signeres av møtelederen og minst en andelseier valgt blant de tilstedeværende
- d. Kopi av protokollen skal sendes alle andelseiere.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

15-7 Vedtak på generalforsamlingen

- a. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.
- b. Foruten saker som nevnt i punkt 15-5b,, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- c. Alle beslutninger foretatt av generalforsamlingen fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer med unntak av:
 - endringer i borettslagets vedtekter
 - utbygging og tiltak utover vanlig forvaltning
 - der slikt flertall for forslaget kreves etter borettslagsloven som kan bare besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- d. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- e. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- f. Generalforsamlingen kan vedta å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å behandle saker tatt opp utenom sakslisten og som det derfor ikke kunne gjøres vedtak om på den ordinære generalforsamlingen.

§ 16 Styret og dets vedtak

16-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 8-1 t.o.m. 8-9

1.6-2 Styret

- a. Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- b. Bare myndige personer kan velges til styret.
- c. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- d. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
- e. Styret fordeler arbeidsoppgavene blant styremedlemmene. Ved fordeling av arbeidsoppgaver i styret tas utgangspunkt i styremedlemmenes kompetanse og interesser.
- f. Fordelingen av arbeidsoppgaver i styret informeres andelseierne i rundskriv.

16-3 Representasjon og fullmakt

- a. Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- b. Det henvises for øvrig til Borettslagslovens §8-16

16-4 Styrets oppgaver

- a. Styrets primære arbeidsoppgaver er å ivareta andelseiernes interesser og å lede den daglige virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.
- b. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- c. Styret skal også:
 - sette opp budsjett
 - foreta budsjettkontroll og økonomistyring
 - fastsette felleskostnadergodkjenne nye andelseiere

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- behandle søknader om bruksoverlating
- behandle søknader og klager fra andelseierne
- utarbeide årsmelding
- forberede generalforsamling
- vedlikeholde bygningsmassen og utarbeide langsiktige vedlikeholdsplaner
- håndheve vedtekter og ordensregler

16-5 Styremøter

- a. Styreleder innkaller til styremøter og skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
- b. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- c. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

16-6 Styrets vedtak

- a. Styret er etter borettslagloven § 8-15 (2) ikke pliktig til å etterkomme vedtak i generalforsamling dersom vedtaket strider mot lov eller borettslagets vedtekter.
- b. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
- c. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- d. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- e. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,
 - salg eller kjøp av fast eiendom,
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 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.

16-7 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

- a. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- b. 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.
- c. Styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

§17 Vedlikehold og vedlikeholdsplaner

17-1 Vedlikeholdskrav

- a. Styret skal forvalte og drifte borettslagets bygninger og utearealer slik at disse holdes i god stand og utvikles slik de møter andelseiernes behov.
- b. Forvaltning og drift skal sørge for at det kontinuerlig foretas nødvendig og tilstrekkelig vedlikehold og fornyelse slik at forringelse av eiendommen unngås og at tekniske installasjoner holder tidsmessig standard.

17-2 Tilstandsvurdering

- a. En tilstandsvurdering skal ligge til grunn for vedlikeholdsplanene for bygninger og tekniske installasjoner.
- b. En tilstandsvurdering skal avdekke om det foreligger konstruksjonsfeil, bygningsmessige skader, stor slitasje eller mangelfullt vedlikehold.
- c. Tilstandsvurderingen skal gjøres av fagfolk i samarbeid med styret.
- d. En tilstandsvurdering bør gjennomføres hvert annet år eller før hver større revisjon av vedlikeholdsplanen.
- e. Det bør innhentes råd fra leverandører med serviceavtale (heis, brannvarsling, heis og el. anlegg) og leverandører med rammeavtale.
- f. Dersom regnskapet viser at det påløper store drifts- og vedlikeholdsutgifter for enkelte områder bør dette inngå i tilstandsvurderingen.
- g. Dersom en bygningsdel eller teknisk installasjon blir karakterisert som farlig for liv og helse eller miljøet skal det iverksettes strakstiltak.

17-3 Vedlikeholdsplan

- a. En vedlikeholdsplan skal utarbeides for bygninger, tekniske installasjoner og fellesområder og tas med på sakslisten til generalforsamlingen.
- b. Vedlikeholdsplanen skal omfatte planlagt vedlikehold og reparasjoner i prioritert rekkefølge.
- c. Planen skal ajourføres hvert år slik at den dekker kommende 5 års periode, men for hvert budsjett år skal planen inneholde spesifiserte aktiviteter med beskrivelse og, så langt mulig, prisoverslag. For de etterfølgende 4 år kan aktivitetene være mer generelt beskrevet.
- d. Vedlikeholdsplanen skal dekke følgende områder:
 - bygninger, kontroll av tak
 - bygninger, fasader, balkonger, vinduer og utvendige dører:
 - garasjeanlegg
 - * brannvarslingssystem
 - heiser
 - elektrisk anlegg i fellesområder
 - overvanns og avløpsanlegg
 - utearealer
 - planlagt ettersyn, reparasjon eller utskifting i boligene
 - planlagte større innkjøp
- e. Dersom det oppdages en skade eller tilstand karakterisert som farlig for liv og helse eller som ikke er omfattet av vedlikeholdsplanen for inneværende år, skal det vurderes om utbedringen kan få konsekvenser for gjennomføringen av andre aktiviteter i vedlikeholdsplanen. Vurderingen skal ta hensyn til prioriteringen av aktivitetene, kostnader for aktivitetene og om aktiviteter må/bør gjennomføres i inneværende år eller om en eller flere aktiviteter kan utsettes til neste år.

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling **Q.** mai 2017

BESTEMMELSER FOR TILDELING OG BRUK AV GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

1. Garasjeplasser

- 1.1 Borettslaget eller andelseiere i borettslaget kan leie garasjeplass etter søknad til styret. Andelseiere i borettslaget tildeles garasjeplass etter ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet mellom søkere avgjøres tildeling etter loddtrekning. Ansiennitet for leietakere regnes fra innflyttingsdato. Styret skal opprette og holde oppdaterte lister over søkere og leiere av garasjeplass.
- 1.2 Leiekontrakt skal inngås med borettslaget v/styret. Kontrakten har en oppsigelsestid på 3 måneder regnet fra den 1. i måneden. Oppsigelse skal være skriftlig og rettet til styret. Fellesutgiftene per måned for garasjeplass fastsettes av styret og skal minst dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- 1.3 Dersom en garasjeplass blir stående ubrukt over lengre periode skal leietager underrette styret om dette. Ledige plasser skal styret forsøke å fremleie til eventuelle andelseiere i borettslaget på liste for leie av garasjeplass. Fremleiepris til andre andelseiere skal ikke overstige 150 % av den til enhver tid gjeldende fellesutgift. Dersom det ikke lykkes å leie ut internt kan plassen med styrets godkjennelse leies ut eksternt, men kun for 6 måneders perioder med **1** måneds oppsigelse. Andelseier står ansvarlig for innbetaling av felleskostnader til borettslaget.
- 1.4 Dersom en garasjeplass er fremleid eksternt for en periode lenger enn 12 måneder kan styret, dersom andelseiere i borettslaget står på venteliste, si opp leiekontrakten skriftlig med 3 måneders varsel regnet fra den 1. i måneden.
- 1.5 Oppbevaring av brennbar gass, brannfarlige væsker og ting som ikke har sammenheng med drift av bil tillates ikke i garasjen. Et unntak kan gjøres for den garasjeplassen som er knyttet til driften av borettslaget hvor maksimalt 10 liter brannfarlig væske kan oppbevares i godkjente beholdere.

2. Utvendige parkeringsplasser

- 2.1 De utvendige parkeringsplassene kan disponeres fritt av andelseierne, gjester og andre besøkende.
- 2.2 Gjester og besøkende bør i størst mulig grad bruke parkeringsplassene på plassen mot Gamle Drammensvei
- 2.3 Andelseiere som disponerer bil, og har meldt et sterkt behov til styret for en fast plass, kan få tildelt en reservert og oppmerket parkeringsplass til disposisjon.

3. Uttak for motorvarmere

- 3.1 Biler skal ikke være kontinuerlig tilkoplede motorvarmeuttakene. Motorvarmeuttakene eller uttak i fellesanlegget skal ikke benyttes til ladning av el. biler. Dersom det oppstår slike behov kan det, etter avtale, tilrettelegges med egne ladestasjoner hvor installasjon av utstyret og strømforbruket belastes bileier.