**Vedtekter**

for Nyveien borettslag org nr. 948847035

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 21.04.04
Vedtatt nytt punkt 5-3 av generalforsamlingen 27.05.2025
Endret punkt 5-3-1, samt nye punkt 5-4 og 5-5 ble vedtatt av generalforsamlingen 11.03.2026.
Endret punkt 5-3-1, vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 16.06.2026.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Nyveien 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 Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns 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) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(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) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) 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 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 brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet 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 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 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 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.

(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 sende melding til borettslaget.

(7) 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) 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 Endringer av bygning eller tomt**

**5-3-1 Styrets fullmakt**

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne skriftlige søknader om å sette opp følgende tiltak:

**Platting og levegg på baksiden**
**Styret fastsetter endelig plassering, etter søknad.**

**Rekkehus**
- Plattinger skal være på maks 10 meter ut fra vegg og må være innenfor leilighetens bredde.
- Plattingen plasseres på bakkenivå.
- Leveggen kan ha maks. høyde 1,8 m og øvre del skal være skrånende ned mot ytterkant. Bredden er ut fra vegg og til maks 10 cm utenfor plattingens slutt.

- Levegger skal være i samme farge som husveggene.
- Vann må ledes bort fra husvegg.

**4.mannsboliger-1 etasje**

- Platting må være på maks lengde/tverrmål 4.6 meter
- Dybde ut fra fasade: maks 4 meter
- Plattingen kan kun etableres på fellesarealet/bakkenivå mellom verandaene i en 4-mannsbolig.
- Plattingen skal være frittliggende uten innfesting i bygget
- Skal bygges med fall bort fra fasaden. Vann må ledes bort fra husvegg.
- Plattingen kan være uten rekkverk el med rekkverk. Om plattingen skal ha rekkverk skal etableres port i rekkverket. Materialet skal være tilpasset byggets materiale.
- Det kan etableres en felles levegg mellom den enkeltes platting på maks høyde 1,8 meter. Øvre del av leveggen skal være skrånende ned mot ytterkant. Andelseierne må selv dele på vedlikeholdsansvar og evt. kostnader på felles levegg.
- Levegg, rekkverk og port kan ha naturlig trefarge eller husets farge
- Materialvalg skal være tilpasset byggets uttrykk

**Platting/asfaltering på inngangssiden i Ulstrupsvei 1 og 3:**

Plattinger skal være på maks 9 meter ut fra vegg og må uansett være minst 0,5 meter innenfor veien. I tillegg må plattingen være innenfor leilighetens bredde.
Plattingen plasseres på bakkenivå.
Plassen kan asfalteres fra inngangsparti og ut til vei i leilighetens bredde.
Vann må ledes bort fra husvegg.

**Solskjerming**

- Montering av utvendig solskjerming som markiser, screens eller faste utvendige persienner krever skriftlig godkjenning av styret.
- Fargekode: S3502-Y eller tilsvarende gråtoner skal brukes på markise duken.
- Montering skal utføres fagmessig for å unngå fukt inntrengning eller skader på bygningsmassen.
- Motoriserte markiser, screens eller utvendige persienner må monteres av autorisert elektriker.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold, reparasjon og renhold av egen solskjerming.
- Styret kan kreve fjerning ved mislighold eller feilmontering.
- Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid.

**Hekk**

Hekker skal ha en maks. høyde på 3 meter.

**Varmepumper**

Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet, for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
Utedelen kan plasseres på endevegger, der det er tilgjengelig.
Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer gressklipping, snømåking og lignende.
Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen er til sjenanse.
Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

Varmepumpens spesifikasjoner
Merke
Leverandør
Utvendige mål
Utvendig lydnivå
Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid.

**Pergola, bod og rømningsveier**

- Det kan etter søknad og styrets godkjenning tillates oppføring av pergola og/eller mindre bod på borettslagets eiendom.
- Tiltaket skal være frittstående og ha maksimal størrelse:
    - Bredde: 4,0 meter
    - Dybde: 3,5 meter
    - Høyde: 2,5 meter

For tiltak etter denne bestemmelsen gjelder vilkårene i § 5-3-2.

- Eventuell etablering av elektrisk anlegg (strøm) i pergola eller bod skal utføres i henhold til gjeldende regelverk og av autorisert elektroinstallatør.
- Installasjonen skal godkjennes av styret som del av søknaden. Det er ikke tillatt med midlertidige eller uforsvarlige løsninger som skjøteledninger som permanent strømforsyning.
- For å ivareta brannsikkerhet og rømnings muligheter skal det etableres og opprettholdes åpninger i hekk mellom boenheter.

- Åpningene skal ha minimum bredde på 80 cm, være uten hindringer og fungere som fri og tilgjengelig rømningsvei.
- Det er ikke tillatt å etablere dører, porter eller tilsvarende i levegger eller andre konstruksjoner dersom dette reduserer eller erstatter åpningene i hekkene.

**Tak over platting i rekkehusene.**

- Det kan etter søknad og styrets godkjenning tillates oppføring av tak/overbygg over platting i rekkehusene.
- Taket kan ha maks bredde 5 meter og dybde 3 meter.
- Høyde skal tilpasses eksisterende fasade og skal ikke overstige ca. 3,0 meter ved vegg og 2,4 meter i front.
- Takets utforming, høyde og fall skal tilsvare eller ligge nært eksisterende/typisk markise løsning.
- Tiltaket skal ikke gi vesentlig endring av byggets fasade uttrykk.
- Materialvalg og farge skal være tilpasset bebyggelsen.
- Hekk, busker eller annen beplantning skal ha minimums avstand på 80 cm fra takets konstruksjon, inkludert stolper og dragere.
- Avstanden skal ivareta hensyn til brannsikkerhet, lufting og nødvendig tilgang for vedlikehold.
- Styret fastsetter endelig plassering og utforming etter søknad.
- Styret kan kreve beskjæring eller fjerning av vegetasjon som ikke oppfyller kravene.
- Tiltaket skal ikke være til hinder for ferdsel, rømningsveier eller medføre urimelig ulempe for andre andelseiere.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppføring, kostnader og vedlikehold.

**Ute bod ved inngangspartiet/trapp i Rekkehus**

- Det kan etter søknad og styrets godkjenning tillates oppføring av Ute bod ved inngangspartiet/trapp i Rekkehus
- Boden skal ha maks mål 160 cm bredde, 80 cm dybde og 190 cm høyde.
- Boden skal plasseres i tilknytning til egen inngang, trapp eller tilsvarende areal.
- Plasseringen skal ikke hindre ferdsel, rømningsveier eller tilkomst for andre andelseiere.
- Boden skal være estetisk tilpasset bebyggelsen.
- Styret fastsetter endelig plassering etter søknad.
- Boden skal oppføres på eget ansvar og kostnad.
- Andelseier har fullt ansvar for:
- Vedlikehold
- Eventuelle skader på eiendommen eller tredjepart.
- At arbeidet er fagmessig utført og i henhold til gjeldende regelverk.

  Styret kan kreve at boden fjernes dersom den:
  - Er til hinder for drift, vedlikehold eller fremkommelighet.
  - Er til vesentlig ulempe for andre andelseiere

**5-3-2 Vilkår**

(1) Samtykke til å gjennomføre tiltak nevnt i 5-3-1 gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(c) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger/beskrivelse.

(d) Andelseier betaler selv for arbeidene og alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet.

(e) Med mindre annet er særlig avtalt må andelseier for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket. Ved demontering av tiltaket er andelseier selv ansvarlig for at bygningen tilbakeføres i opprinnelig stand.

(f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(2) Andelseier er videre kjent med at han kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

**5-3-3 Gjennomførte forandringer**

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier/fremtidige andelseiere overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. For øvrig gjelder vilkårene i 5-3-2.

**5-4 Lade infrastruktur for elbil**

- Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt for el-bil i tilknytning sin egen andel i borettslaget.
- Andelseier må sende skriftlig søknad for godkjenning til styret før montering.
- Styret må gi tilbakemelding på hvor laderen kan installeres.

- Alt arbeid skal utføres av autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det er ikke tillatt med ladning fra vanlig stikkontakt.
- El-bil laderen skal kobles til andelseiers eget sikringsskap.
- Det kreves at det monteres lastbalansering i andelseiers sikringsskap.
- Dokumentasjon på installasjonen skal sendes styret umiddelbart etter montering.
- Avslag må kunne gis dersom sikkerhets- eller kapasitetskrav ikke oppfylles.
- Andelseier dekker selv kostnad til innkjøp og montering av egen ladeboks, samt eget strømforbruk.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen ladeboks.
- Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid.

## 5-5 Garasje ordning

For å etablere en ryddig og rettferdig praksis foreslår styret å innføre klare retningslinjer som slår fast at:
All bruksrett går tilbake til borettslaget ved salg av andel. All bruksrett går tilbake til borettslaget ved oppsigelse. Ingen privat overføring eller betaling er tillatt. Tildeling skjer via ansiennitetsprinsippet administrert av styret. Garasjene leies ut etter fastsatt månedspris. Garasjer og parkeringsplasser på borettslagets eiendom eies i sin helhet av borettslaget.

**Bruksrett**
Andelseiere kan tildeles bruksrett til garasje eller parkeringsplass etter reglene i denne paragraf og etter retningslinjer fastsatt av styret. Bruksretten gir kun rett til bruk, ikke eierskap.

**Tildeling ved ledig garasjeplass**
Når en garasjeplass blir ledig, skal styret skriftlig informere alle andelseiere og gi mulighet til å melde interesse innen en frist satt av styret (minst 7 dager). Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget, basert på dato for overtakelse av andelen. Dersom flere har lik ansiennitet, avgjøres tildeling ved loddtrekning.

**Forbud mot privat overføring og betaling**
Bruksrett kan ikke overdras, selges, leies ut eller pantsettes.
All betaling i forbindelse med garasje ordningen skal skje til borettslaget.
Privat betaling mellom andelseiere er ikke tillatt.

**Leie**
Bruksrett til garasje eller parkeringsplass er betalings pliktig. Månedsleien fastsettes av styret og kan endres med én måneds skriftlig varsel.

**Tilbakekall av bruksrett**
Bruksrett kan tilbakekalles ved vesentlig brudd på vedtekter, retningslinjer eller gjentatt mislighold av betalingsplikt.
Generalforsamlingen vedtar at de andelseiere som i dag har garasje, og som tidligere har betalt et garasje innskudd, skal få tilbakebetalt det nominelle beløpet på kr 10 000 når de enten sier opp garasjeplassen eller selger leiligheten.

Dette gjelder disse andelseierne:
• Torleif Pettersen, Ulstrupsvei 5
• Jon Stian Skauge larsen, Ulstrupsvei 3A
• Arild Solie, Ulstrupsvei 3B
• Tone Marie Fjällborg, Ulstrupsvei 3C
• Thore Erling Johansen, Ulstrupsvei 3E
• Siv Aronsen, Ulstrupsvei 3F
• Else Marie Jansen, Ulstrupsvei 1A
• Thomas Helland, Ulstrupsvei 1C
• Espen Klannerud, Johan Paulsensvei 2

Retningslinjer og leie kontrakter vil bli utarbeidet.

## 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 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 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 en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) 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:

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
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

## 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 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.