

VEDTEKTER FOR _____??? **BORETTSLAG**
vedtatt på konstituerende generalforsamling den _??_ med endringer av _??_

Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

_____???

Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål til andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i _____???

_____???

Borettslag er et borettslag hvor vedtektene *inneholder spesielle bestemmelser (Klausulerte borettslag)* tilknyttet _____???

Boligspareklubb for eldre og bundet av den målsetting som er tilsiktet ved Boligspareklubbens vedtekter. Endringer i Borettslagets vedtekter som berører disse forhold, er ikke gyldig uten samtykke av Boligspareklubben. Borettslaget må også legge til grunn for sin virksomhet, de siktemål og betingelser som har vært av betydning for tildeling av tomt og avtale om finansiering.

§ 2. Andeler – Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagtes forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Personer som har fylt **60 år** og er medlem av _____???

Boligspareklubb for Eldre, kan være andelseiere i borettslaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til §4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn en andel.
Med unntak av det som følger av §5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere eiere ikke bor i boligen, se §5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr. Borettslagsloven § 5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av brukerhusstanden og som er 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. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier, jfr. Borettslagloven og vedtektene her.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. Borettslagslovens §4-4.

Andelseier som har overlatt bruken til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om sin adresse. Hvis andelseieren er en juridisk person, skal institusjonen oppnevne en bestemt person som ansvarlig kontakt med borettslaget.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelse, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker innen en måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, røykvarsler, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres fagmessig, og i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseierens vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Ventilasjonsvifte for bad/kjøkken er plassert på loftet til den øverste leiligheten. Utskiftning av disse viftene er borettslagets ansvar.

d) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbaksetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandring av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke uten godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9. Overføring av andel

Ved fraflytting eller død skal andelsleiligheten overdras gjennom styret. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, (innskudd + lån) justert med endringene i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindekse (for småhus eller boligblokk) fra første gangs erverv ved nybygg til dato for avhendelse, tillagt varige påkostninger og andel formue / disponible midler i borettslaget i henhold til årsmeldingen for andelen (og eller i henhold til avregnet verdier i følge regnskap per dato), og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader. Varige påkostninger, eventuelle fradrag og overdragelsesbeløpet fastsettes

av sertifisert takstmann oppnevnt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Salg av andelen skal bare skje ved forretningsfører eller annen godkjent megler/advokat som har bevilling og som er oppnevnt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til andelen, *har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.*

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at styret mottok søknaden om godkjenning.

Har ikke styret innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

a) Når en andel overdras, har andelseierne i Borettslaget forkjøpsrett.

b) Borettslagets styre skal sørge for at andelseierne blir gitt anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordringen om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres ved oppslag og/eller internt rundskriv

c) Hvis flere andelseiere i Borettslaget med forkjøpsrett krever å få overta en andel, skal den som har lengst ansiennitet i Borettslaget komme først. Ved lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

d) Andelseier som benytter sin forkjøpsrett får ny ansiennitet i Borettslaget beregnet etter det tidspunkt hun/han overtar den nye leiligheten i Borettslaget.

e) Hvis ingen i Borettslaget ønsker å overta en leilighet har medlemmer i De Eldres Boligspareklubb fortrinnsrett etter ansiennitet. Hvis ingen i Borettslaget/DES-klubben ønsker å overta leiligheten, kan den tilbys til ikke medlemmer under forutsetning av innmelding i De Eldres Boligspareklubb og at vilkårene for å bli andelseier oppfylles. Overdragelsesprisen skal fastsettes slik det er bestemt i § 9 i disse vedtekter. (Maksimalpris)

f) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseierens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres

gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

g) Når laget i sine vedtekter har særlige vilkår for å bli andelseier må arving av andel i borettslaget, som andre erververe, oppfylle vilkårene for å bli andelseier. Er det fastsatt i vedtektene at ny andelseier skal godkjennes, vil styret kunne nekte å godkjenne arvingen som ny andelseier, jf. brl. § 4-5.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. Lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. Borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår ble begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to, likevel maksimalt tre andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmer. Varamedlemmene velges for ett år.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutning om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. Borettslagsloven § 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. tiltak ellers 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 fellesutgiftene.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger, og den skal underskrives av de møtende styremedlemmer.

§ 15. Firmategning

Lagets navn tegnes av styrets leder eller i dennes fravær av to styremedlemmer i fellesskap eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

Styret velger forretningsfører og oppretter kontrakt med denne.

§ 16. Generalforsamlingen

a) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

b) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 15. juni.

c) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor, styret i Boligspareklubben eller minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

d) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til andelseierne. Innkalling skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

e) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om dette, senest 4 uker før generalforsamlingen. Det kan ikke treffes beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

f) Generalforsamlingen innkalles av styret.

g) Et medlem av De Eldres Boligspareklubb har møte og forslagsrett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Styret i Boligspareklubben får tilsendt innkalling med vedlegg til generalforsamlingen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng budsjett og spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap, – revisors beretning leses

4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer jfr. vedtektenes § 13
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Valg av valgkomité
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Hver andelseier har en stemme. *Hver andelseier kan møte med med en fullmakt.*

Med de unntak som følger av loven/vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møte-lederens stemme utslaget. Hvis hun/han ikke har stemt, eller hvis det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter – inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

Styret bør også tegne en ansvarsforsikring for det ansvar styremedlemmene har i egenskap av styremedlemmer.

21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget legalpant (1.prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) jfr. borettslagsloven § 5-20.

§ 23. Vernetting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 24. Endring i vedtektene

Endring av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endring av:

1. *Vedtektsbestemmelsene som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget*
2. *Vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett*
3. *Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel*

Denne vedtektsbestemmelsen er ikke gyldig uten samtykke av De Eldres Boligspareklubb.

§ 25. Forholdet til borettslagslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003.