

Vedtekter

Dette er et forslag om endring av eksisterende vedtekter. Kommentarer til endringene skrives slik som dette.

~~Forslag om å slette noe merkes slik,~~ og forslag om å legge til noe skrives slik.

Bakgrunnen for endringsforslagene er:

- Å gjøre vedtektene mer lettleste
- fjerne utdaterte referanser til gamle lover
- Få vedtektene til å gjenspeile hvordan vi faktisk styrer borettslaget
- Fjerne vara til fordel for å kun ha ordinære styremedlemmer.

Våre vedtekter har veldig mange overskrifter, og ofte er overskriftene lengre enn tekstene under. Ved å fjerne flere overskrifter, endrer vi ikke mening, og det blir mindre tekst å forholde seg til. Det samme gjelder nummerering.

for Lundlia borettslag org nr 954570827

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006, ~~og~~ 30.05.2013 og 03.06.2024

1. Innledende bestemmelser

~~1-1 Formål~~

Lundlia borettslag ~~er et samvirkeforetak som~~ har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

~~1-2 Forretningskontor, forretningsfører og tilløpingsforhold~~

~~(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.~~

~~(2) Borettslaget er tilløpingsforhold OBOS som er forretningsfører.~~

Det er ingen grunn til å vedtektsfeste OBOS som forretningsfører. Det er hver enkeltperson som må være medlem i OBOS, ikke borettslaget. Forskjøpsretten styres uansett av OBOS.



Andeler og andelseiere 2-1

Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Teksten under er klipp og lim fra loven og representerer unntak fra teksten over. I teksten over står "når ikke annet følger av lov", så vi trenger ikke unntaket. Loven gjelder alltid, selv om den ikke står i vedtektene.

(3) ~~Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:~~

- ~~1. stat,~~
- ~~2. fylkeskommune,~~
- ~~3. kommune,~~
- ~~4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,~~
- ~~5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,~~
- ~~6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.~~

(4) ~~En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.~~

Overnevnte er også klipp/lim fra loven. Vi trenger ikke gjenta dette her.

(5) ~~Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.~~

Det finnes ingen andeler i Lundlia som ikke er tilknyttet bolig. Dette er ikke relevant for oss.

(6) ~~En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.~~

Dette er et lovkrav som gjelder uansett og trenger ikke stå her.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) ~~En andelseier har rett til å overdra sin andel.~~

Det er en selvfølge og følger av lov at man har lov til å selge sin andel (bolig).

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med ~~kap 2~~ disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2. Forkjøpsrett

2-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

2-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

2-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 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.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

2-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

~~(2)~~ Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

~~(3)~~ Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

~~(4)~~ Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

~~(5)~~ Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

~~(6)~~ Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

~~(1)~~ 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.

~~(2)~~ Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4. Vedlikehold

~~4-1~~ 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

~~(2)~~ Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

~~(3)~~ Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

~~(4)~~ Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

~~(5)~~ Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

~~(7)~~ Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

~~(8)~~ Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

~~(1)~~ Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

~~(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 og reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dette gjelder ikke tilbygg eller boder som er initiert og bekostet av andelseier.

~~(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.

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

~~(1)~~ Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

~~(2)~~ Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Kommentert [KS1]: Det er vanskelig og/eller umulig å skille tilbygg fra bolig når det kommer til forsikring mm. Vi foreslår å innlemme tilbygg i bygningsmassen.

~~(3)~~ Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

~~(4)~~ Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

~~(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.~~

Dette følger av lov og påvirkes ikke av vedtektene.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad **likevel** fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

~~(1)~~ Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

~~(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.~~

Dette følger av lov og blir gjennomført av forretningsfører. Det er lite sannsynlig at noen forretningsfører vil endre sine rutiner for oppfølging av restanse for oss.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

⇒ Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) ~~Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.~~ Generalforsamlingen skal velge styreleder og 3 ~~andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.~~ Kandidater velges for 2 år av gangen med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet. Dersom et styremedlem faller fra, kan styret fungere som normalt så lenge styret har tre medlemmer inkludert styreleder.

I dag har borettslaget 1 styreleder, 3 styremedlemmer, 2 varamedlemmer og ofte 2 i valgkomite.

- Det er vanskelig å finne kandidater til alle verv
- 8 personer i verv, tilsier at 40% av andelene sitter i verv til enhver tid.
- Noen styreperioder benyttes vara aktivt, andre ganger ikke.

Forslaget innebærer å slutte med varamedlemmer. Forslaget sier at dersom et (vanlig) styremedlem faller fra (ved dødsfall) så MÅ ikke styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling, men kan. Lovkravet er minst 3 medlemmer i styret. Styret er uansett beslutningsdyktig så lenge minst 50% av medlemmene er med i møte.

NB: dersom andelseierne er bekymret eller ønsker endring, kreves det kun 2 andelseiere for å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

~~(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.~~

~~(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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.

Kommentert [KS2]: Det er lovfestet at generalforsamlingen velger styre og at styreleder velges særskilt. Det er ikke nødvendig å velge nestleder - dette blir bare mer byråkratisk.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan gjøre vedtak ~~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.~~

Kommentert [KS3]: Et vedtak som ikke innebærer endring, er ikke et vedtak. Her er det mye rom for tolkning og misbruk.

Et vedtak som ikke innebærer endring, er ikke et vedtak. Her er det mye rom for tolkning og misbruk. Det kan tolkes som endring av styrets foregående vedtak, eller det kan være enhver beslutning som endrer noe.

~~Varamedlemmer kalles inn ved permanent uttreden av styret eller langvarig indisposisjon for et styremedlem eller for å få et beslutningsdyktig antall styremedlemmer.~~

*Reff forslag om å fjerne vara:
I henhold til dagens vedtekter skal vara kalles inn kun ved langvarig sykdom eller permanent uttreden, eller om styret ikke er beslutningsdyktig. Dette er en rar regel.*

Dersom man i fremtiden innfører vara igjen, bør denne regelen uansett fjernes.

~~(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget~~
- ~~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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.~~

Dette er klipp og lim fra loven, uten endring. Styret må alltid følge loven uansett

NB: #6 tilsvarer «Oppgraderinger», ikke «nødvendig vedlikehold. Eksempelvis kunne styret vedtatt hele foregående byggeprosjekt uten å bryte med #6.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8-2 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~~, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Her fjerner vi usikkerhet. Vi har 20 andeler. 10% av dette er 2. Vi skriver derfor «minst 2 andelseiere» i stedet for lovteksten som er laget for å passe alle borettslag.

8-3 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 etter fristen for nye saker har passert, med et varsel som skal være på **Innkalling skal sendes ut** minst åtte **dager før møtet** og høyst tjue dager **før møtet**. 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.~~

Første ledd presiserer for fremtidige styre at varsel sendes først med frist, så skal innkalling sendes etter dette. Alt her er regulert i lov og endringene er kun for at det skal være lett å forstå saksgangen.

Det er ingen lovkrav om å varsle forretningsfører om ekstraordinær generalforsamling. Dette er en rar regel. Forretningsfører utfører en jobb på vegne av borettslaget, ikke omvendt.

(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 disse skriftlig innen fristen før nye saker ~~i 1.ledd.~~

Styret skal sammen med innkallingen sende ut en årsrapport med sammendrag av styrets arbeid i foregående periode.

Forslaget innebærer at styret SKAL sende årsrapport med innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- ~~Godkjenning av~~ **Behandle** 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~~

Det er ikke lovpålagt å «godkjenne» årsrapport, men kun «behandle». Med dagens tekst må vi egentlig kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å godkjenne årsrapporten om den ikke godkjennes. Ved å endre teksten, så trenger vi ikke dette – da er den uansett behandlet.

Videre foreslås det å fjerne krav om varamedlemmer i vedtektene.

Revisor velges uansett av generalforsamling. Vi trenger ikke ha dette som punkt på fast agenda, kun når styret eller andre ønsker å endre revisor.

Det følger av lov og vedtektene lenger opp at saker som er levert innen fristen skal behandles og legges på saklisten.

8-5 Møterett, stemmerett og fullmakter

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Forslaget her er å gjøre overskriften mer generell, slik at flere punkter får plass under denne overskriften.

8-6 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.

8-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Dette som beskrives under følger av lov.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

~~(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.~~

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens ~~§§ 5-22 og 5-23.~~

Vi trenger ikke referere til nøyaktige paragrafer i vedtektene. Da må disse vedlikeholdes ved lovendringer. Vi vet allerede nå at vedtektene har referanse til en lov som ikke lenger er gyldig, etter endringer i 2021. Forslaget her er å fjerne paragrafhenvisninger.

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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

Loven gjelder alltid før vedtektene, og loven det henvises til er utdatert. Vi trenger ikke ha dette med.
