

# Vedtekter

For Haga borettslag org nr 952 500 082.

tilknyttet  
Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.11.2004, endret den 02.05.2019, sist endret 22.09.21.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Haga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Nedre Eiker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(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 andelseiers 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. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(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. Dette innebærer forretnings- og foreningsvirksomhet som medfører sjenanse for borettslaget jf. Borettslagsloven §5-11, eks støy, stor hyppighet av biltrafikk, lukt og søppel.

(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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) I tilknytning til rekkehus har andelseiere anledning til å oppføre en terrasse i form av en platting på begge sider av bygningen. Plattingen kan ikke overstige leilighetens bredde og kan ikke stikke lengre ut enn oppsatt levegg på 4m. Man kan også oppføre en lekestue som ikke skal overstige 2m (lengde), 1,8m (bredde) og 1,8m (høyde).

Det er imidlertid en forutsetning at beboer selv holder byggverket i orden både med hensyn til sikkerhet og utseende og også selv bærer kostnadene. Det er også en forutsetning at slike byggverk ikke skal medføre utgifter for borettslaget, men hvis nødvendige arbeider som er igangsatt av borettslaget, krever at installasjonen fjernes midlertidig eller permanent, skal slik fjerning gjenoppbygging bekostes av borettslaget.

Beboer kan sette opp tak over terrassen etter å ha sendt nabovarsel, forenklet byggemelding til kommunen og sendt søknad med detaljert beskrivelse til styret som gir den endelige godkjenning. Det er en forutsetning at taket ikke medfører utgifter for borettslaget. Ved snømåking er det beboers ansvar å fjerne snøen fra taket, også snø som har kommet som en følge av borettslagets måking av hovedtaket. Takets størrelse begrenses til plattingens størrelse. Søknadsprosedyre og ansvarshold blir det samme ved oppsetting av vedbod.

#### 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

## 5-0 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal bruke boligen og fellesarealene med omsorg. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

## 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, 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 slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og låssylinderen i inngangsdører. I tillegg har andelseieren plikt til på styrets oppfordring, å levere attest for godkjenning av leilighetens elektriske anlegg hvert 10 år.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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, jfr borettslagslovens §§ 5-11 og 5-12.
- (8) Hvis det oppstår en forsikringskade på utstyr som er andelseiers ansvar, men som dekkes av borettslagets felles forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel.
- (9) Andelseier har plikt til å sørge for at installerte brannvarsler og brannslange til enhver tid er tilkoblet og fungerer som forutsatt.
- (10) Andelseiers plikter angående vedlikehold av leiligheten:
  - a. Andelseier kan ikke gjøre bygningsmessige forandringer på bærende konstruksjoner, fasader, (herunder vinduer og ytterdører til leiligheten) eller felles installasjoner som luftkanaler, felles rør og lignende uten tillatelse fra styret. I blokkene må man benytte kjøkkenventilator tilpasset felles ventilasjonsanlegg, dvs. ventilator uten motor, alternativt montere ventilator med kullfilter utenfor ventilasjonsanlegget. Man må heller ikke koble avtrekk fra tørketrommel direkte til ventilasjonsanlegget. Leilighet nr. 38 i blokkene gjøres det unntak for, da denne ikke er koblet til felles ventilasjonsanlegg.
  - b. Andelseier har plikt til å sørge for at installert brannvarsler og brannslukningsutstyr/brannslange til enhver tid tilkoblet og fungerer som forutsatt.
  - c. Andelseier har til enhver tid plikt til å holde leilighetens elektriske anlegg i orden (inkludert sikringsskap). I tillegg har andelseier plikt på styrets oppfordring å levere attest for godkjenning av leilighetens elektriske anlegg hvert 10. år.
  - d. Andelseier har plikt til å påse at leilighetens VVS-anlegg er i orden til enhver tid. Beboer må planlegge arbeider som krever avstenging av vann i god tid slik at styre/vaktmester og de øvrige berørte beboere blir varslet senest to dager i forveien.
  - e. Andelseier plikter å sørge for tilstrekkelig lufting i leiligheten slik at det ikke oppstår fuktskader. Spesielt er det viktig at vegger og hjørner ikke tildekkes slik at luftsirkulasjon hindres.
  - f. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
  - g. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utfører i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
  - h. Ombygging av våtrom slik som legging av nytt gulv skal utføres etter Norsk Standard. Utført arbeid skal dokumenteres.
  - i. Ombygging av bad utføres av autoriserte håndverkere.

#### 5-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

For gjennomførte forandringer som omfatter anlegg nevnt i punkt 5-1 og 5-4 som er utført av eller latt utføre av nåværende eller tidligere andelseiere med eller uten borettslagets samtykke, overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

#### 5-3 Ansvar ved eierskifte

- (1) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter § 512 selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (2) Ny eier av andelen er skadeansvarlig i høve til laget eller i høve til andre andelseiere bare dersom det følger av borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

#### 5-4 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. Ventilasjonsanlegget i rekkehus skal være borettslagets ansvar. Borettslaget har ansvar for vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere i rekkehusene.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

### 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

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 besluttet gjennomført.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Det skal være minst et styremedlem fra blokkene og minst et styremedlem fra rekkehusene. Det skal tilstrebes å ha 2 styremedlemmer fra blokkene og 2 styremedlemmer fra rekkehusene. Det skal være 1 varamedlem fra rekkehusene og 1 varamedlem fra blokkene.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer kan bare bestå av andelseiere i borettslaget, ekskludert styreleder.

#### 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 forretningsfører 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 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 borettsloven 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 borettsloven 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) Stemmeliikhet 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 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 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.

## 12. Kjøretøysreglement

### 12- 1 Ferdse

- (1) All motorisert ferdsel på borettslagets område skal skje under hensynstagen til at ferdsel skjer på et boligområde der voksne og barn oppholder seg og ferdes til fots. Ferdselen skal være til minst mulig ulempe for andre beboere.
- (2) Spesielt skal ferdsel på gangveiene (alle veier etter krysset foran blokk tre og veier inn foran blokkene) skje ytterst varsomt og i gangfart.
- (3) Kjøretøyer skal ikke gå på tomgang og man skal søke å unngå at det skapes sjenerende støy.

### 12-2 Garasjeplasser

- (1) Garasjeplasser skal ikke benyttes til reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider på kjøretøy.
- (2) Enhver skal holde sin garasjeplass i orden og fri for søppel. Man kan lagre bilutstyr på plassen, men ikke slik at det hindrer parkering.

### 12-3 EL- biler

Beboere som anskaffer el-bil, kan bare benytte kontakten i garasjen som er tilknyttet borettslagets fellesanlegg eller kontakt tilknyttet beboerens eget anlegg, til landing av bilen. Hvis beboeren



benytter kontakt i garasjen, skal beboeren ha egen strømmåler tilknyttet kontakten. Anskaffelse og montering av slik strømmåler, betales av beboeren.

#### 12-4 Reaksjoner

Ved brudd på reglene kan styret gi pålegg. Hvis et slikt pålegg ikke etterkommes eller ved gjentatte eller særlig grove brudd på reglene, kan styret anmelde saken. Hvis parkering ikke skjer i henhold til forskriftene medfører det borttauing på eiers bekostning.

Brudd på bestemmelsene om el-biler i § 12-3, vil bli sett på som tyveri fra felleskapet og kan føre til utkastelse. Borettslaget vil også kunne fremme et erstatningskrav basert på skjønn.

#### 13. Dyrehold

Haga borettslag er positivt innstilt på dyrehold. Se husordensreglene for videre retningslinjer.