

Foreløpig utkast utarbeidet av Bærum kommune (BK) 11.11.2019. BK forbeholder seg rett til å gjøre endringer i utkastet.

VEDTEKTER FOR (...) BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er (...) BRL .

Lagets forretningskontor er i (...) kommune.

Laget består av eiendommen[e]:

1. (adresse) (gnr) (bnr) i (...) kommune
- 2.
- 3.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett").

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av (...) andeler, hver pålydende kr (...).

(2) Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

(3) Andel [...] er klausulert som rimelig bolig til førstegangskjøpere under 35 år, jf. Pkt 2.2 (3).

(4) Andel [...] er klausulert til omsorgsboliger med tildelingsrett for Bærum kommune, jf. Pkt 2.2 (4)

2.2 Andelseiere

(1) Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

(2) Bærum kommune, kan eie opp til tjue prosent av andelene, i tillegg til andeler som kan eies etter pkt 2.2 (1).

(3) Andelene [...] er klausulert for unge førstegangskjøpere under 35 år – «rimelige boliger».

Vilkår for å bli andelseier er at kjøper:

- er under 35 år på tingslysningstidspunktet,
- og ikke eier eller har eid annen fast eiendom,
- og har arbeidsted i Bærum kommune [*BK setter inn minimumskrav til stillingsprosent*] eller har vært bosatt (folkeregistrert) i Bærum kommune i tre år.

(4) Andelene [...] er klausulerte omsorgsboliger. Bare personer med enkeltvedtak fra Bærum kommune om tildeling av omsorgsbolig i borettslaget kan bruke boligen. Andelen kan kun eies av Bærum kommune, eller av den som i enkeltvedtak har fått tildelt omsorgsboligen.

(5) Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

(6) Med unntak av andelene [*omsorgsboliger*], kan flere personer eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.3 Prisregulering

2.3.1 Omsetning av rimelige boliger til førstegangskjøpere under 35 år

Ved omsetning av andelene [*rimelige boliger*] gjelder særlige prisbestemmelser:

- Andelene skal ved første gangs omsetning selges til en fastpris som er 15 prosent lavere enn for tilsvarende nye boliger i området.
- Ved senere omsetning skal andelen selges til den pris andelen sist ble kjøpt for, justert for prosentvis prisendring for boliger i samme område basert på boligindeksen til Eiendom Norge.
 - o Dersom det er flere personer som oppfyller vilkårene for kjøp, jf pkt 2.2 (3), skal det foretas loddtrekning for å avgjøre hvem som skal tilbys boligen.

- Dersom ingen som oppfyller vilkårene i pkt 2.2 (3) har meldt seg innen 30 dager etter kunngjøring av salget, skal boligen tilbys Bærum kommune til den prisregulerte kjøpesummen.
- Dersom Bærum kommune ikke benytter sin tilbakekjøpsrett kan boligen selges prisregulert til person som ikke oppfyller vilkårene i pkt 2.3 uten at dette kommer i strid med vilkårene for å være andelseier.

2.3.2 Omsetning av omsorgsboliger

Ved omsetning av andelene [*omsorgsboliger*] gjelder særlige prisbestemmelser:

Ved omsetning skal andelen selges til den pris andelen ble kjøpt for, justert for prosentvis endring for boliger i samme område basert på boligindeksen til Eiendom Norge. Det skal i tillegg gjøres et påslag for oppgradering/påkostning utført av selger, og/eller fradrag for slitasje på boligen fra selgers eiertid. Selger skal innhente og bekoste takst fra autorisert takstmann for vurdering av påslag/fradrag. Bærum kommune har forkjøpsrett (tilbakekjøpsrett) til boligen. I tilfeller hvor boligen ikke er solgt og overtatt av ny person innen 3 måneder etter at selger har varslet kommunen om at boligen er ledig for tildeling, har Bærum kommune en tilbakekjøpsplikt.

2.4 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere, dog gjelder dette ikke for andelene [*omsorgsboligene*] Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret/forretningsfører skal påse at ny andelseier oppfyller vilkårene for eierskap til andel i klausulerte boliger. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest 14 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

2.6 Forkjøpsrett

Ved avhending av andel [*ordinære boliger*] har de andre andelseierne forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder ikke ved avhending av andelene [*rimelige boliger og omsorgsboliger*]

Bærum kommune har forkjøpsrett til andelene [*omsorgsboliger*]. Bærum kommune har forkjøpsrett til andelene [*rimelige boliger*] dersom interessenter ikke har meldt seg innen 30 dager etter boligen ble lagt ut i markedet, jf pkt. 2.3.1.

Borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsretthaverne gjennom skriftlig varsel.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende, er fjorten dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er frem dager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, og ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Når styret har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte skal styret sørge for å anmode alle som ønsker å benytte forkjøpsretten om å melde fra innen en frist. Fristen kan ikke være mindre enn fem hverdager.

Det er et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget eller stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter

vanlig pris (markedspris). Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å overta heftelser på andelen. Tvist om løsningssummen behandles ved skjønn.

Har ikke boligen vært tilgjengelig for fremvisning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren erklære seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Erklærer forkjøpsrettshaveren seg ubundet, bortfaller laget ansvar for betaling av løsningssummen.

Avtale som utløser forkjøpsretten, kan avhenderen omgjøre med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil laget har fått melding om at andelen har skiftet eier.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

For andelene [*omsorgsboliger og rimelige boliger*] er det vilkår om at andelseier selv bor i boligen, og det tillates hverken å overlate bruken til andre eller utleie av boligen. Slikt forbud mot utleie gjelder ikke for Bærum kommune som andelseier.

For øvrige andeler gjelder følgende:

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger 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, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.2
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse
 - b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.

- c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. **[Eventuelt:** Fastsettelse av godtgjørelse til styret]
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. **[Eventuelt:** valg av revisor]

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

[Eventuelt: Revisors beretning skal alltid leses opp.]

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst (...) medlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers 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

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Med hjemmel i borettslagsloven § 7-12 skal Bærum kommune godkjenne endringer av følgende bestemmelser for at de skal være gyldige (vetorett):

- Bestemmelser som gjelder vilkår for å være andelseier i laget – pkt [...]
- Bestemmelser om forkjøpsrett til andel i laget – pkt [...]
- Bestemmelser om pris ved overføring av andel – pkt [...]
- Endring av denne bestemmelsen om vetorett for Bærum kommune.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----