

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

### MØTEINNKALLING

<b>FORMANNSKAPET</b>		
Møtedato/sted: 29.02.2012	Formannskapssalen, Kulturhuset	kl: 09.30

#### **SAKLISTE:**

Godkjenning av protokoll

**11/12**

**UTREDNING- EIENDOMSSKATT I RAKKESTAD KOMMUNE  
SAKKYNDIG NEMND OG SAKKYNDIG KLAGENEMND - GJENVALG AV  
NEMNDSMEDLEMMENE**

**12/12**

**KOMMUNAL REPRESENTASJON I STYRENE I TUNHEIM OG KIRKEBY  
BORETTSLAG**

Saksdokumentene følger vedlagt.

De representanter som ikke kan møte p.g.a. lovlig forfall må omgående melde fra om dette til servicekontoret, tlf. 69225500. **Vararepresentanter møter kun etter nærmere innkalling herfra.**

Rakkestad, den 23.02.2012

Ellen Solbrække (s)  
Ordfører

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

Saksbehandler Alf Thode Skog

Arkiv nr. 232

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET	11/12	29.02.2012
KOMMUNESTYRET	/	

Utvalgssak 11/12

Saknr 12/596

Løpenr 2574/12

### **11-12 UTREDNING- EIENDOMSSKATT I RAKKESTAD KOMMUNE SAKKYNDIG NEMND OG SAKKYNDIG KLAGENEMND - GJENVALG AV NEMNDSMEDLEMMENE**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Rakkestad kommunestyre velger i medhold av byskatteloven §§ 4 og 5 jf eiendomsskatteloven § 33 - en sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdstette eiendommer i Rakkestad kommune på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

Den sakkyndige nemnd består av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Medlemmer:

1. Elsa Eng (leder)
2. Tom Boger
3. Hans Vidar Sølvsrud

Varamedlemmer:

1. Hege Buer
2. Jon Reinfjord
3. Bent Cato Kirkeng

Den sakkyndige ankenemnd består av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Medlemmer:

1. Ole Reidar Grimsrud (leder)
2. Nina Ringsby
3. Øivind Hansen

Varamedlemmer:

1. Kari Heen Bakke
2. Ole Harald Bjørnstad
3. Per Murtnes

Medlemmene av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd har sitt virke i kommunevalgperioden 2011 – 2015.

### **Saksopplysninger:**

**Vedlegg:** Ingen

### **Bakgrunn for saken:**

Rakkestad kommunestyre vedtok i møte 16.6.11 – sak nr. 34/11 – eiendomsskattevedtekter for Rakkestad kommune. "Vedtekter om eiendomsskatt", kapittel I, § 1 – 1, lyder:

*I medhold av byskatteloven §§ 4 og 5 jf eiendomsskatteloven § 33 velger kommunestyret en sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer i Rakkestad kommune på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.*

*Valgperioden følger kommunevalgperioden.*

Rakkestad kommunestyre valgte medlemmer til sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd i møte 16.6.11, sak nr. 33/11.

På bakgrunn av forslag fra valgkomité bestående av Villy Tjerbo og Hans Graarud, ble følgende medlemmer valgt:

### **Sakkyndig nemnd:**

Medlemmer:

4. Elsa Eng (leder)
5. Tom Boger
6. Hans Vidar Sølvskudt

Varamedlemmer:

4. Hege Buer
5. Jon Reinfjord
6. Bent Cato Kirkeng

### **Sakkyndig ankenemnd:**

Medlemmer:

4. Ole Reidar Grimsrud (leder)
5. Nina Ringsby
6. Øivind Hansen

Varamedlemmer:

4. Kari Heen Bakke
5. Ole Harald Bjørnstad
6. Per Murtnes

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for blant annet å fastsette eiendomskattetakster så korrekt som mulig, og at eiendommer – så langt det lar seg gjøre – blir verdimessig likebehandlet. I

samarbeid med den sakkyndige ankenemnda, beslutter den retningslinjene og rammene for takseringsarbeidet.

Sakkyndig ankenemnd er i hovedsak klageorgan, og tar stilling til klager på enkeltvedtak etter at sakkyndig nemnd har behandlet sakene som førsteinstans.

**Rådmannens vurderinger:**

Valgene gjaldt for forrige kommunestyreperiode. Eiendomsskattetiltaket fortsetter likevel videre, og nemndene som sådanne kan dermed ha en funksjon i alle år framover. Av den grunn bør kommunestyret reoppevne medlemmene for 2011 – 2015 – fordi det utvilsomt er en forutsetning at disse representantene skulle fullføre prosjektet som nå er i gang.

Rakkestad kommune kurser i øyeblikket sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd – i forkant av den taksering av boliger, fritidshus, næringseiendommer, verker og bruk og offentlig infrastruktur som finner sted i mars – mai 2012. Hele prosjektet hviler altså på gjenvalg av representanter til disse organene.

# RAKKESTAD KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

Saksbehandler Laila Olsen Rode

Arkiv nr. 610

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET	12/12	29.02.2012
KOMMUNESTYRET	/	

Utvalgssak 12/12

Saknr 12/515

Løpenr 1977/12

### **12-12 KOMMUNAL REPRESENTASJON I STYRENE I TUNHEIM OG KIRKEBY BORETTSLAG**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Rakkestad kommunes representasjon i styrene i Tunheim og Kirkeby borettslag opphører.
2. Punkt 1 b – strekpunkt 3 – i "Kjøpekontrakt mellom Rakkestad kommune som selger og A/L Kirkeby Borettslag som kjøper", datert 18.03.88, frafalles.
3. Punkt 1 b – strekpunkt 3 – i "Kjøpekontrakt mellom Rakkestad kommune som selger og AL Tunheim Borettslag som kjøper", datert 1.7.85, frafalles.

#### **Saksopplysninger:**

#### **Vedlegg:**

- Vedtekter for Kirkeby borettslag, datert 06.04.2006
- Vedtekter for Tunheim borettslag, datert 23.4.2008
- Kjøpekontrakt mellom Rakkestad kommune og A/L Tunheim borettslag, datert 01.07.1985
- Kjøpekontrakt mellom Rakkestad kommune og A/L Kirkeby borettslag, datert 18.03.1988

#### **Bakgrunn for saken:**

Tunheim borettslag og Rakkestad kommune inngikk avtale om overdragelse av grunn til borettslaget i 1985. På samme måte ble grunn til bygging Kirkeby borettslag overdratt i 1988. I kjøpekontraktene ble det for begge borettslagene nedfelt at "- Rakkestad kommune er representert i borettslagets styre". På bakgrunn av disse formuleringene har Rakkestad kommune hatt representasjon i styrene helt fra opprettelsen av borettslagene, sist for perioden 2007 – 2011.

Generalforsamlingene i begge borettslagene vedtok nye vedtekter i 2006. Vedtektene har ikke tatt med seg kjøpekontraktenes krav om kommunal representasjon i styrene.

**Kommunens ansvar for saken:**

Vedtaket fattes av kommunestyret etter innstilling fra formannskapet.

**Administrasjonens vurdering:**

For at kjøpekontrakt og vedtekter skal stemme overens, må enten borettslagene gjøre en vedtektsendring slik at kommunens representasjon i styrene blir vedtektsfestet eller kommunen kan frasi seg styrerepresentasjonen.

Konsekvensene ved å ikke la seg representere i styrene er marginale. De kommunale leilighetene i borettslagene blir forvaltet av seksjon teknikk og miljø og kommunen, uavhengig av om kommunen sitter i borettslagenes styrer.

Det eksisterer knapt interessenetninger mellom kommunen og borettslagene.

Rådmannen ser ikke at kommunen tjener noe på å holde på den tidligere ordningen. I løpet av i alle fall de siste femten årene, har det ikke oppstått problemstillinger eller saker som rettferdiggjør at den blir opprettholdt. Inntrykket er dessuten at de politiske organer – i sammenheng med valgene - sliter med å finne kandidater til å skjømte disse vervene. Det gjør representasjonen mindre reell.

I dag deltar Rakkestad kommune fra tid til annen i borettslag – uten at klausuler – som de som i sin tid gjaldt for Kirkeby og Tunheim Borettslag – er aktuelle.

Borettslagene er betryggende styrt og forvaltet via det lov- og regelverk de er underlagt som sådanne.

Rådmannen foreslår at kravene om styrerepresentasjon i kjøpekontraktene frafaller.

Dersom politisk nivå ønsker å opprettholde styrerepresentanter i borettslagene, må det fremmes forslag på representanter og vararepresentanter til borettslagenes styrer.

# Vedtekter

for KIRKEBY borettslag

org nr. 942 716 141

tilknyttet

Rakkestad Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den, 6. april 2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

*Kirkeby 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 Rakkestad kommune og har forretningskontor i Rakkestad kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Rakkestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) med alders- eller uføretrygd etter Folketrygdloven, kan bli og være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde

- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Rakkestad kommune rett til å eie inntil tyve prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.
- (2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.
- (3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte 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.

### **2-4 Overdragelsespris**

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger (pr. 31.12. foregående år).
- b) annen vesentlig verdihevning (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. (1988). Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen av andelseierne i borettslaget melder forkjøpsrett, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddrekning.

## **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, jfr borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om prisregulering
- 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.

# Vedtekter

for TUNHEIM borettslag org nr. 954 624 056

tilknyttet

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den, 23. april 2008.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

*Tunheim 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 Rakkestad kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) med alders- eller uføretrygd etter Folketrygdloven, kan bli og være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Rakkestad kommune rett til å eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.

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

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) 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.

### **2-4 Overdragelsespris**

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger (pr. 31.12. foregående år).
- b) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. (1986). Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen av andelseierne i borettslaget melder forkjøpsrett, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 minst to, høyst seks, andre medlemmer, med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrede 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**

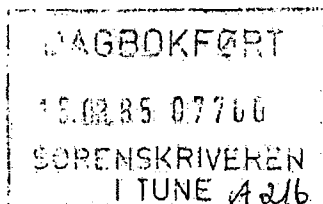
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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
- bestemmelser om prisregulering
- 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.



8.5.85/KB

## K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Rakkestad kommune som selger og A/L Tunheim Borettslag som kjøper, er inngått følgende kontrakt:

1. A. Selger overdrar til kjøper følgende ubebygde eiendommer:

- a) Gnr. 9, bnr. 148 i Rakkestad.  
Eiendommen er på 9.000 m<sup>2</sup> i h.t. målebrev nr. 638 av 25.11.1970.
- b) Gnr. 7, bnr. 241 i Rakkestad.  
Eiendommen er på 4.735 m<sup>2</sup> i h.t. målebrev nr. 1370 av 11.10.1982.

Ovennevnte eiendommer er i det etterfølgende benevnt eiendommen.

- B. Det er en forutsetning for overdragelsen at eiendommen bebygges med boliger i samsvar med godkjent reguleringsplan for området, og at boligene disponeres at A/L Tunheim Borettslag.

Det er videre en forutsetning for overdragelsen at:

- Boligene bebos med eldre over 67 år / trygdede.
- Rakkestad kommune eier 30 % av andelene i borettslaget,
- Rakkestad kommune er representert i borettslagets styre.

Bestemmelsene under dette punkt blir å tinglyse som klausul på eiendommen.

2. Kjøpesummen for eiendommen inkl. refusjoner m.v. er som følger:

A. Arealpris.

Eiendommen overdras vederlagsfritt. Av hensyn til beregning av dokumentavgift og gebyrer m.v. settes verdien av eiendommen til kr. 50.000,-.

B. Refusjon.

Det vil ikke bli innkrevd refusjon for selgers (kommunens) utgifter til tomtetekniske anlegg.

C. Tilknytning til vannverk.

Arsavgift for vann (vannavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med:

kr. 1.450,- x 3/4 x 30 leiligheter = kr. 32.625,-.

D. Tilknytning til kloakkanlegg.

Arsavgift for kloakk (kloakkavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med:

kr. 3.300,- x 3/4 x 30 leiligheter = kr. 74.250,-.

- E. Kjøperen betaler andel av Elverkets anleggsutgifter vedr. strømfor-  
syning via kabelanlegg samt gatelys i h.t. den betalings-  
sats (tilknytningsgebyr) som elverkstyret fastsetter.
- F. Kjøperen betaler gebyrer for oppmålingsarbeider og bygningskontroll  
m.v. i h.t. kommunens til enhver tid gjeldende regler og betalings-  
satser for slike arbeider.
- G. Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, her-  
under dokumentavgift og tinglysningsgebyr, konsesjonsgebyr m.v.
- H. Tilknytning til fellesanlegg TV og radio, skjer i h.t. de til enhver  
tid gjeldende vilkår, godkjent av kommunen.
- I. Beløpene under pkt. C - G betales når det foreligger regning.
3. Kjøperen dekker skatter, avgifter og andre byrder vedr. eiendommen fra  
overdragelsestidspunktet.
4. I ervervelsen av eiendommen medfølger ingen rett utenfor eller langs med  
eiendommen med mindre slik rettighet uttrykkelig er avtalt i denne  
kontrakt.
5. Selgeren (kommunen) opparbeider hoved- og grenledninger for vann, kloakk  
og overvann i samsvar med kommunens plan for ledningsnett frem til  
eiendomsgrensen.

Kommunen har ansvaret for drift og vedlikehold av disse anlegg.

6. Kjøperen bekoster selv utgiftene til stikkledninger for vann, overvann og  
kloakk innenfor eiendomsgrensene med utførelsesmåte og arrangement etter  
nærmere påvisning fra kommunens tekniske etat.

Det påhviler kjøper å anlegge og bekoste kabelgrøfter for strøm, telefon  
og TV/ radio etter anvisning.

Innvendig tilkobling av strøm til boligene påhviler kjøperen.

7. Kjøperen har plikt til å delta i eventuelle private felles stikkledninger  
for vann, kloakk og overvann og betale sin forholdsvis del av utgiftene  
til anlegg, drift, vedlikehold og ev. omlegginger, samt tillate at slike  
ledninger legges over kjøperens eiendom.
8. Kjøperen er ansvarlig for opparbeidelse av veigrunn i h.t. de godkjente  
planer. Deler av veigrunnen kan deretter - etter kommunens nærmere  
bestemmelser - tas i bruk som offentlig vei i samsvar med den vedtatte  
reguleringsplan for området.
9. Kjøperen bærer utgiftene til eventuell inngjerding av eiendommen.  
Utførelsesmåte, gjerdetype og farge må godkjennes av bygningsrådet.  
Kjøperen overtar den gjerdeplikt som påhviler selger (eiendommen) overfor  
naboieiendommene.

10. Dersom kjøperen ønsker å avhende eiendommen før den er bebygd, skal eiendommen vederlagsfritt overdras tilbake til selgeren.
11. Kjøperen forplikter seg til å påbegynne bygging innen 1 - ett - år, og arbeidene må være fullført i h.t de fremlagte planer innen 3 - tre - år fra kontraktens inngåelse. I motsatt fall har selger rett til å ta eiendommen vederlagsfritt tilbake.

Dersom bebyggelsen er påbegynt, men stanset opp, og kjøperen ikke vil eller kan makte å fullføre innen rimelig tid, har selgeren rett, men ikke plikt til å overta bebyggelsen etter takst. Takstbeløpet fastsettes ved rettslig skjønn. Dersom selgeren benytter seg av sin rett, skal tilbakeføring av eiendommen (tomtegrunnen) skje samtidig, og da i h.t. 1. ledd, siste setning.

Kommunen kan, når særlige grunner foreligger, gi dispensasjon fra de angitte frister i 1. ledd.

12. A/L Tunheim Borettslag kan ikke oppløses uten etter godkjenning av Rakkestad kommune.
13. Selgeren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet.
14. Denne kjøpekontrakt kan tinglyses på eiendommen.
15. Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene har fått hvert sitt.

Rakkestad, den 4. 7. 1985.

Som kjøper:  
A/L Tunheim Borettslag

Som selger:  
Rakkestad kommune

Erik Kultorp  
Ordfører.

Vi bekrefter herved at A/L Tunheim Borettslag har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

1. Karin Bratthun, f. 12/6-43, 1890 Rakkestad
2. Arvid Jean Bratthun, f. 21.07.59, 1890 Rakkestad

Vi bekrefter herved at ordfører Erik Kultorp har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

1. Karin Bratthun, f. 12/6-43, 1890 Rakkestad
2. Arvid Jean Bratthun, f. 21.07.59, 1890 Rakkestad

DAGBOKFØRT  
15.08.65 07760  
SØRENKRIVEREN  
I TUNE

**TINGLYST**

Gæbyr betalt med kr. 250,-  
Dok.avgift betalt med kr. ...  
Merknad etter föll. § 11:



W. J. ...  
Ifølge fullmakt

VERBEN

[Faint, mostly illegible text throughout the page, likely a legal document or contract]

400 10/10 1965



DAGBOKFØRT  
15.04.88 03516  
SORENSKRIVEREN  
I TUNE 1235.

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Rakkestad kommune som selger og A/L Kirkeby Borettslag som kjøper, er inngått følgende kontrakt:

1. A. Selger overdrar eiendommen gnr. 193, bnr. 91 i Rakkestad til A/L Kirkeby Borettslag.
- B. Det er en forutsetning for overdragelsen at eiendommen bebygges med boliger i samsvar med godkjent plan for området, og at boligene disponeres at A/L Kirkeby Borettslag.

Det er videre en forutsetning for overdragelsen at:

- Boligene bebos med eldre over 67 år / trygdede.
- Rakkestad kommune eier 30 % av andelene i borettslaget,
- Rakkestad kommune er representert i borettslagets styre.

Bestemmelsene under dette punkt blir å tinglyse som klausul på eiendommen.

2. Kjøpesummen for eiendommen inkl. refusjoner m.v. er som følger:

A. Arealpris.

Eiendommen overdras vederlagsfritt. Av hensyn til beregning av dokumentavgift og gebyrer m.v. settes verdien av eiendommen til kr. 8.000,-.

B. Refusjon.

Det vil ikke bli innkrevd refusjon for selgers (kommunens) utgifter til tomtetekniske anlegg.

C. Tilknytning til vannverk.

Arsavgift for vann (vannavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med: kr. 1.700,- x 3/4 = kr. 1.275,- pr. leilighet.

D. Tilknytning til kloakkanlegg.

Arsavgift for kloakk (kloakkavgift) betales etter den til enhver tid gjeldende tariff, mens tilknytningsgebyr betales med kr. 3.850,- x 3/4 = kr. 2.887,- pr. leilighet.

- E. Kjøperen betaler andel av Elverkets anleggsutgifter vedr. strømforsyning via kabelanlegg samt gatelys i h.t. betalingssatsen (tilknytningsgebyret) som er fastsatt.

- F. Kjøperen betaler gebyrer for oppmålingsarbeider og bygningskontroll m.v. i h.t. kommunens til enhver tid gjeldende regler og betalingssetser for slike arbeider.

- G. Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr, konsesjonsgebyr m.v.

H. Tilknytning til fellesanlegg TV og radio, skjer i h.t. de til enhver tid gjeldende vilkår, godkjent av kommunen.

I. Beløpene under pkt. C - G betales når det foreligger regning.

3. Kjøperen dekker skatter, avgifter og andre byrder vedr. eiendommen fra overdragelsestidspunktet.
4. I ervervelsen av eiendommen medfølger ingen rett utenfor eller langs med eiendommen med mindre slik rettighet uttrykkelig er avtalt i denne kontrakt.

Eiendommen gis avkjørsel til offentlig vei i samsvar med tomteplan.

5. Selgeren (kommunen) opparbeider hoved- og grenledninger for vann, kloakk og overvann i samsvar med kommunens plan for ledningsnett frem til eiendomsgrensen.

Kommunen har ansvaret for drift og vedlikehold av disse anlegg.

6. Kjøperen bekoster selv utgiftene til stikkledninger for vann, overvann og kloakk innenfor eiendomsgrensene med utførelsesmåte og arrangement etter nærmere påvisning fra kommunens tekniske etat.

Det påhviler kjøper å anlegge og bekoste kabelgrøfter for strøm, telefon og TV/ radio etter anvisning.

Innvendig tilkobling av strøm til boligene påhviler kjøperen.

7. Kjøperen har plikt til å delta i eventuelle private felles stikkledninger for vann, kloakk og overvann og betale sin forholdsvis del av utgiftene til anlegg, drift, vedlikehold og ev. omlegginger, samt tillate at slike ledninger legges over kjøperens eiendom.
8. Kjøperen er ansvarlig for opparbeidelse av veigrunn på eiendommen.
9. Kjøperen bærer utgiftene til eventuell inngjerding av eiendommen. Utførelsesmåte, gjerdetype og farge må godkjennes av bygningsrådet. Kjøperen overtar ev. gjerdeplikt som måtte påhvile eiendommen overfor naboeiendommene.
10. Dersom kjøperen ønsker å avhende eiendommen før den er bebygd, skal eiendommen vederlagsfritt overdras tilbake til selgeren.
11. Kjøperen forplikter seg til å påbegynne bygging innen 1 - ett - år, og arbeidene må være fullført i h.t de fremlagte planer innen 3 - tre - år fra kontraktens inngåelse. I motsatt fall har selger rett til å ta eiendommen vederlagsfritt tilbake.

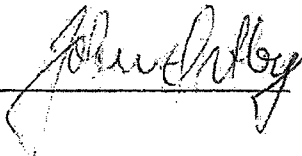
Dersom bebyggelsen er påbegynt, men stanset opp, og kjøperen ikke vil eller kan make å fullføre innen rimelig tid, har selgeren rett, men ikke plikt til å overta bebyggelsen etter takst. Takstbeløpet fastsettes ved rettslig skjønn. Dersom selgeren benytter seg av sin rett, skal tilbakeføring av eiendommen (tomtegrunnen) skje samtidig, og da i h.t. 1. ledd, siste setning.

Kommunen kan, når særlige grunner foreligger, gi dispensasjon fra de angitte frister i 1. ledd.

12. A/L Kirkeby Borettslag kan ikke oppløses uten etter godkjenning av Rakkestad kommune.
13. Selgeren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet.
14. Denne kjøpekontrakt kan tinglyses på eiendommen.
15. Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene har fått hvert sitt.

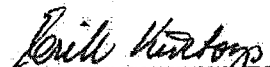
Rakkestad, den 18.03.1988.

Som kjøper:  
A/L Kirkeby Borettslag

  
\_\_\_\_\_

Som selger:  
Rakkestad kommune

Ordføreren i Rakkestad

  
\_\_\_\_\_

Erik Kultorp  
Ordfører.

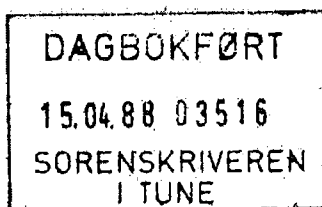
Vi bekrefter herved at A/L Kirkeby Borettslag har underskrevet dette dokument i vårt nærver.

1. Arvidsen Reguleringsplan f. 21.07.59
2. Utsatt Plan for Kirkeby Senter f. 23.07.53

Vi bekrefter herved at ordfører Erik Kultorp har underskrevet dette dokument i vårt nærver.

1. Utsatt Plan for Kirkeby Senter f. 23.07.53
2. Arvidsen Reguleringsplan f. 21.07.59

"n-099-88-315-bhd"



TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 350,-  
Dok.avgift betalt med kr.  
Merknad etter igll. § 11:

  
Kjølmoen

