



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 930 775  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 099 711	5 777 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 099 711</b>	<b>5 777 025</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 525	112 959
Annen driftskostnad		1 859 891	2 581 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 983 416</b>	<b>2 694 049</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 116 296</b>	<b>3 082 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 639	23 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 639</b>	<b>23 971</b>
Annen finanskostnad		2 028 824	1 687 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 028 824</b>	<b>1 687 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 997 185</b>	<b>-1 663 296</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 119 111	1 419 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 955 517	114 955 517
Sum varige driftsmidler		114 955 517	114 955 517
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 955 517	114 955 517
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 724	27 778
Andre fordringer		141 811	244 701
Sum fordringer		155 535	272 479
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 343	1 224 980
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 343	1 224 980
Sum omløpsmidler		2 494 879	1 497 459
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 450 396</b>	<b>116 452 976</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 185 637	47 066 526
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 185 637</b>	<b>47 066 526</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 440 637</b>	<b>47 321 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 803 661	34 829 644
Øvrig langsiktig gjeld		33 955 517	33 955 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 759 178</b>	<b>68 785 161</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 759 178</b>	<b>68 785 161</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 577	10 783
Leverandørgjeld		76 745	254 508
Annen kortsiktig gjeld		163 259	80 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>250 580</b>	<b>346 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 009 759</b>	<b>69 131 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 450 396</b>	<b>116 452 976</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450547

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 930 775  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 990 930 775  
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 099 711	5 777 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 099 711</b>	<b>5 777 025</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 525	112 959
Annen driftskostnad		1 859 891	2 581 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 983 416</b>	<b>2 694 049</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 116 296</b>	<b>3 082 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 639	23 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 639</b>	<b>23 971</b>
Annen finanskostnad		2 028 824	1 687 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 028 824</b>	<b>1 687 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 997 185</b>	<b>-1 663 296</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 119 111	1 419 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>



Organisasjonsnr: 990 930 775  
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		114 955 517	114 955 517
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 955 517	114 955 517
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 724	27 778
Andre fordringer		141 811	244 701
Sum fordringer		155 535	272 479
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 343	1 224 980
Sum omløpsmidler		2 494 879	1 497 459
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 450 396</b>	<b>116 452 976</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	50 185 637	47 066 526
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 185 637</b>	<b>47 066 526</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 440 637</b>	<b>47 321 526</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 803 661	34 829 644
Øvrig langsiktig gjeld	33 955 517	33 955 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>66 759 178</b>	<b>68 785 161</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>66 759 178</b>	<b>68 785 161</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 577	10 783
Leverandørgjeld	76 745	254 508
Annen kortsiktig gjeld	163 259	80 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>250 580</b>	<b>346 289</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>67 009 759</b>	<b>69 131 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>117 450 396</b>	<b>116 452 976</b>



Organisasjonsnr: 990 930 775  
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5738

KLOSTERHAGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 10:00 og lukker 10. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5738>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene
7. Endring av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i KLOSTERHAGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Gisle Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Evy Johansen og Solveig Fosdal er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 90



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Styrets\_arbeid-2024.pdf
2. 5738 KLOSTERHAGEN BORETTSLAG Årsregnskap.pdf
3. 5738 Klosterhagen Borettslag.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

#### Sak 6

### Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter ble sist revidert i 2015 og styret har sett behov for en revisjon. Dette for at vedtektene særlig skal være i tråd med lov- og regelverk som gjelder for borettslag og for at beskrivelsene som fremkommer i vedtektene er oppdaterte.

Oppdateringene er merket med rødt. Nærmere om noen av oppdateringene:

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier: Forankret i lov om burettslag § 4-5.

4-2 Overlating av bruk: Forankret i lov om burettslag § 5-3 til § 5-7. Her er det i tillegg tatt høyde for korttidsutleie som Airbnb o.l.

4-3 Bruksrett til garasje plass. Pkt (2) om ladeplasser til elbiler er fjernet, da det er klaggjort for elbillader på samtlige plasser og teksten derfor ikke lenger er aktuell.

4-4 Bygningmessige arbeider: Forankret i lov om burettslag § 5-11 til § 5-18.



## Forslag til vedtak

Styrets forslag til reviderte vedtekter vedtas

## Vedlegg

4. Gjeldende vedtekter\_5738 Klosterhagen Borettslag.pdf
5. Lov om burettslag\_Lovdata.pdf
6. Utkast til reviderte vedtekter.pdf

## Sak 7

### Endring av husordensreglene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble sist revidert i 2008. Styret har sett behov for en språklig oppdatering og en bedre forankring av orden i fellesområdene. Sistnevnte særlig viktig av HMS- og brannvern hensyn.

## Forslag til vedtak

Styrets forslag til reviderte husordensregler vedtas

## Vedlegg

7. 5738 Husordensregler - forslag til endring.pdf
8. Gjeldende\_Husordensregler.pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstillinger følgende kandidater:

A) Valg av 1 styreleder for 2 år

Styremedlem: Gisle Pedersen

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oddbjørn Fiskefjell

Lars Snekkerhaugen fortsetter som styremedlem. Han ble valgt inn for 2 år på ekstraordinær generalforsamling i januar 2025. B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem: Thor Magnus Mogenstad

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Varamedlem: Christoffer Askevold

### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gisle Pedersen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thor Magnus Møgenstad

Lang erfaring som styreleder i Ekeberg haveby vel der vi bodde før. Har bakgrunn som politi. Jobber nå som HR-sjef i Avinor.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Askevold

Sak 9

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christoffer Askevold
- Oddbjørn Fiskefjell



## Styrets arbeid 2024:

Styret legger bak seg nok en aktiv årsmøteperiode med mange ulike saker og nok av ting å følge opp. Styret fikk i stand en ekstraordinær generalforsamling, etter at styremedlem Lars Kolltveit flyttet fra borettslaget og ønsket fratreden. Styret gratulerer Lars Snekkerhaugen så mye med fast styreplass.

Styret har fulgt opp vedtakene fra årsmøtet i fjor og bl.a. sagt opp avtalen med RiksTV og skrevet kontrakt med varmpumpeleverandør for varmtvann. Mer om sistnevnte følger under. Vibbo er benyttet som kommunikasjonsplattform og flere temaer er oppdaterte gjennom året. Styret oppfordrer beboerne til å benytte Vibbo aktivt og lese seg opp på relevant informasjon. Meld i fra til styret om evt. feil, det som savnes og ting som ikke er oppdatert.

Byggearbeidene i Ekebergveien 1 har for alvor startet opp. I løpet av 2025, må vi være forberedt på at det samme skjer i Konows gate 5-7. Uteområdene til borettslaget blir dessverre forsøplet og styret oppfordrer alle til å bidra med å rydde og kaste søppel som ligger og flyter. Slik får vi et triveligere utemiljø. Avfall skal kildesorteres og avfallscontainerne skal benyttes kun til det avfallet som står på. Styret har opplevd at gjenstander settes igjen ved containerne eller at det kastes større og spisse gjenstander som ødelegger avfallssekkene i containerne. En ny sekk kan koste nærmere 20 000 kr å erstatte. Det er for øvrig gledelig å se at uteområdet ved Konows gate/Alnafetgata er pusset opp med nye benker, belysning og lekeplass. Styret har hatt god dialog med Oslo kommune i forbindelse med dette arbeidet.

Gjennom året er det bl.a. gjennomført service og vedlikehold på våre tre heiser. Det er byttet heisalarm fra 2G til 4G, da 2G-nettet skal tas ned og det er installert led-lys i alle heisene. Styret har byttet avtalepartner fra Viken heis til Lian Heis. Det er gjort utbedringer på teknisk rom for bedre drift og forsyning av varmtvann. Videre er det gjort en rekke arbeider knyttet til ventilasjonsanlegget og styret bytter i løpet av året avtalepartner fra KBS til Bjerke Ventilasjon. Styret har også signert vedlikeholdsavtale med Garda Sikring for garasjeporten og Ren Dunk AS for avfallscontainerne.

Gjennom året har både mus og veggedyr dessverre vært på besøk. Styret takker berørte beboere for rask varsling, slik at skadebekjemping kunne starte uten opphold. Skulle uhellet skje, er det viktig at styret varsles omgående. Mer informasjon om skadedyr finnes på Vibbo.

Styret erstattet porttelefonsystemet i 3F etter skadeverk med løsning fra Unlock; Unlock doorbell. Denne ser ut til å fungere bra. Videre installerte vi Obos-nøkkel på garasjeporten slik at denne også kan åpnes med mobilen fra Unlock-appen. Da låsesystemet i borettslaget egentlig har utgått på dato, ble det hentet inn flere tilbud på nytt låsesystem. Basert på kostnadene til dette og sett opp mot øvrige nødvendige arbeider, ble dette satt på vent inntil videre.

Styret forhandlet frem en ny avtale med Techem om nye målere for varmtvann og strøm. Det skyldes at målerne for varmtvann var over 10 år, utenfor garanti og forventet levetid. Å strøm sa opp avtalen med borettslaget hva gjelder strøm og styret byttet til Entelios. Disse ville ikke viderefakturere beboere slik som Å strøm hadde gjort, og styret måtte derfor finne en løsning for måling og avlesning av strømforbruket i den enkelte andel. Løsningen ble nye målere fra Techem som leies over 10 år. Alt i alt ble dette en god løsning for borettslaget.

Borettslaget har grei økonomi og god likviditet. Samtidig har borettslaget over mange år hatt lave felleskostnader og på den måten ikke bygget opp noe stor bufferkonto for større fremtidige utskiftninger. Løsningen fremover blir derfor som i 2023 og 2024, at slike nødvendige arbeider løses ved kapitalinnkalling. Dette må beboerne være forberedt på også i fremtiden. Offentlige avgifter



fortsetter å øke kraftig; Oslo bystyre vedtok i møte 11.12.2024 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt: Prisøkning for vanngebyret på 27,4%, og avløpsgebyret med 4,2%. Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,9% og renovasjonsgebyret for husholdningsavfall med 5%.

Styret har i samarbeid med forretningsfører gjennomført revisjon av våre vedtekter og husordensregler og reviderte og oppdaterte dokumenter fremmes på kommende årsmøte.

#### Forventede arbeider i 2025:

- Installasjon av varmpumpe for tappevann
- I løpet av våren 2025 vil det gjennomføres en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget i fellesarealene og brannslukningsutstyr og ledelys/rømningslys i fellesarealer
- De fleste brannslukningsapparater i leilighetene har produksjonsår 2015 og styret har derfor inngått en gunstig avtale med Bygårdsservice om å bytte gamle apparater med resirkulerte apparater i alle leiligheter hvor nødvendig.

Under følger en nærmere redegjørelse for noen enkeltsaker i årsmøteperioden:

#### Ventilasjonsrens og utbedring av ventilasjonsvifter:

Etter innhenting av anbud vedtok styret å rense ventilasjonsanlegget høsten 2024. Dette for å redusere brannfaren og sikre et optimalt innklima for den enkelte. Aktiv Ventilasjon AS renset avtrekkskanaler fra bad og kjøkken i leilighetene, samt hovedkanaler og vifter på tak. De avdekket også noen få avvik i enkelte leiligheter, som ble utbedret i ettertid. Alle viftesystemer og 51 seksjoner ble renset. I tillegg ble det oppdaget behov for utbedringer på flere av takviftene, som forventes utbedret i løpet av våren 2025.

#### Varmepumpe:

Årsmøtet 2024 godkjente installasjon av varmpumpe for varmtvann som et energisparingstiltak, og det ble vedtatt en kapitalinnkalling på inntil 1 million kroner. Styret valgte tilbudet fra Nordisk Energikontroll, og det ble besluttet å innhente 800.000 kroner over seks måneder fra høsten 2024. Beløpet ble fordelt etter brøk og innkrevet via den enkeltes felleskostnader av Obos.

Oppstartstidspunktet for arbeidet var planlagt august 2024, med forventet overlevering våren 2025. Grunnet en feilkalkulasjon av Nordisk Energikontroll, ble det behov for en kraftigere varmpumpe enn først estimert. På grunn av forsinkelse i leveransen av varmpumpen ble deler av arbeidet gjennomført i desember 2024, mens resterende arbeid forventes å starte opp våren 2025, med endelig overlevering estimert til høsten 2025.

#### Dugnad:

I mai ble den årlige dugnaden gjennomført. Som tidligere år luket vi alle blomsterbed, la på ny dekkbark og vi oljet platting og blomsterkasser. I forbindelse med dugnaden ble det også leid inn container og vi fjernet mye avfall fra områdene rundt bygget vårt, men også fra fellesarealer. Det ble også rengjort i bodområder og fellesområder. I juni ble det også gjennomført en grundigere vask av garasjeanlegget.

#### HMS:



Styret har også brukt tid på å oppdatere HMS-dokumentasjon på Vibbo i 2024 og alle beboere må ta seg tid til å lese det som står under temasideene på Vibbo, spesielt det som går på egenberedskap og brannsikkerhet. Disse er oppdatert med informasjon om blant annet forsvarlig oppbevaring og bruk av brannfarlig gass og forbud mot oppbevaring av private eiendeler i fellesarealene.

Oslo den 01.04.2025

Gisle Pedersen  
Styreleder

Christoffer Askevold  
Styremedlem

Lars Snekkerhaugen  
Styremedlem



## KLOSTERHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 930 775, KUNDENR. 5738

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 151 170</b>	<b>510 194</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 119 111	1 419 680
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-464 891	-558 704
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 561 092	-220 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 093 128</b>	<b>640 976</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 244 299</b>	<b>1 151 170</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 494 879	1 497 459
Kortsiktig gjeld		-250 580	-346 289
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 244 299</b>	<b>1 151 170</b>



## KLOSTERHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 930 775, KUNDENR. 5738

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 493 663	2 245 958	2 118 876	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 044 956	3 311 067	2 548 124	4 968 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 538 619</b>	<b>5 557 025</b>	<b>4 667 000</b>	<b>4 968 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 265	-13 959	-16 124	-16 000
Styrehonorar	4	-108 260	-99 000	-108 260	-113 600
Revisjonshonorar	5	-11 067	-8 661	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 358	-98 293	-103 700	-109 000
Konsulenthonorar	6	-9 094	-6 455	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-455 290	-1 357 478	-702 500	-1 426 000
Forsikringer		-217 528	-115 847	-127 342	-147 000
Kommunale avgifter	8	-613 889	-548 364	-623 200	-740 640
Energi/fyring		0	0	0	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 681	-312 276	-330 000	-91 313
Andre driftskostnader	9	-199 985	-133 716	-157 000	-167 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 983 416</b>	<b>-2 694 049</b>	<b>-2 198 126</b>	<b>-3 100 753</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 555 204</b>	<b>2 862 976</b>	<b>2 468 874</b>	<b>1 867 247</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 561 092	220 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 116 296</b>	<b>3 082 976</b>	<b>2 468 874</b>	<b>1 867 247</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	31 639	23 971	0	0
Finanskostnader	11	-2 028 824	-1 687 267	-1 987 000	-2 011 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 997 185</b>	<b>-1 663 296</b>	<b>-1 987 000</b>	<b>-2 011 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 119 111</b>	<b>1 419 680</b>	<b>481 874</b>	<b>-143 753</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 119 111	1 419 680		



### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	109 714 317	109 714 317
Tomt		5 241 200	5 241 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 955 517</b>	<b>114 955 517</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 724	27 778
Forskuddsbetalte kostnader		121 744	107 847
Andre kortsiktige fordringer	13	20 067	13 567
Energiavregning		0	123 287
Driftskonto OBOS-banken		1 673 465	582 329
Sparekonto OBOS-banken		665 878	642 651
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 494 879</b>	<b>1 497 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 450 396</b>	<b>116 452 976</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Annen egenkapital	14	50 185 637	47 066 526
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 440 637</b>	<b>47 321 526</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	32 803 661	34 829 644
Borettsinnskudd	16	33 955 517	33 955 517
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>66 759 178</b>	<b>68 785 161</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 951	80 851
Leverandørgjeld		76 745	254 508
Påløpte renter		10 577	10 783
Energiavregning	17	56 273	0
Annen kortsiktig gjeld	18	35	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>250 580</b>	<b>346 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 450 396</b>	<b>116 452 976</b>
Pantstillelse	19	117 955 517	117 955 517
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025

Styret i Klosterhagen Borettslag

Gisle Pedersen/s/

Christoffer Askevold/s/

Lars Snekkerhaugen/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader lån 1	2 292 667
Reg.kapitalkostnader lån 1	17 654
Felleskostnader	2 099 916
Kapitalinnkalling	533 328
Kapitalkostnader lån 2	181 333
Reg.kapitalkostnader lån 2	2 009
Kabel TV	160 548
Garasje	114 816
Bredbånd	94 860
Strøm elbil	40 380
Eiendomsskatt	1 108
Overført til kapitalkostnader	-2 493 663
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 044 956</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 265
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 265</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 108 260. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 112, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 067.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 094
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 094</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Regnbuen Malermesterbedrift -9 150

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -9 150**

Drift/vedlikehold bygninger -25 426

Drift/vedlikehold VVS -55 641

Drift/vedlikehold elektro -8 155

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -19 104

Drift/vedlikehold heisanlegg -223 456

Drift/vedlikehold brannsikring -1 674

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -93 288

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -15 157

Kostnader dugnader -4 238

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -455 290**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -1 112

Vann- og avløpsavgift -306 060

Renovasjonsavgift -306 718

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -613 889**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 495

Lyspærer og sikringer -3 433

Vaktmestertjenester -71 224

Renhold ved firmaer -88 078

Andre fremmede tjenester -22 402

Trykksaker -5

Andre kostnader tillitsvalgte -7 112

Andre kontorkostnader -59

Porto -50

Bank- og kortgebyr -3 028

Øreavrunding -3

Tap på fordringer, -96

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -199 985**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank 30 062

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 577

**SUM FINANSINNTEKTER 31 639**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 028 772
Renter på leverandørgjeld	-52
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 028 824</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	109 714 317
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>109 714 317</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.104

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	20 067
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 067</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 151 049
Egenkapital fra IN tidligere år	43 585 738
Egenkapital fra IN 2024	1 561 091
Reduksjon EK fra IN	-6 112 241
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>50 185 637</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig, 2014	-3 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 173 968
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 865
Nedbetalt tidligere, IN	427 924
Nedbetalt i år, IN	60 698
Restgjeld til banken pr. 31.12.24	-1 233 545



Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 48 år.	
Opprinnelig 2008	-81 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 410 650
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	361 027
Nedbetalt tidligere, IN	43 157 814
Nedbetalt i år, IN	1 500 393
Restgjeld til banken pr. 31.12.24	-31 570 116
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-32 803 661</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-33 955 517
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-33 955 517</b>

**NOTE: 17**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-303 076
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-303 076</b>

**KOSTNADER**

Techem	35 208
Strøm	211 596
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>246 804</b>

Uoppgjorte avregninger	-1
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-56 273</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	33 955 517
Pantelån	32 803 661
Beregnete IN-forpliktelser	39 034 588
<b>TOTALT</b>	<b>105 793 766</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	109 714 317
Tomt	5 241 200
<b>TOTALT</b>	<b>114 955 517</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KLOSTERHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:31:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F5DFH-1KLTU-X2FL-E4O3F-EEMHD-LUHO2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



**VEDTEKTER**  
**for**  
**KLOSTERHAGEN BORETTSLAG**  
Org. nr. 990 930 775

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.01.07.  
Oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 25.04.07  
og ordinær generalforsamling 07.05.15.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Klosterhagen borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom(boret), gnr 233, bnr 104 i Oslo, med adresse Ekebergveien 3, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget er frittstående.

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5000. Borettslaget har 51 andeler.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en andel og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget

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

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

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.



### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsrett

(1) Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

### 4. Boret, overlating av bruk og bruksrett til garasjer

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan fritt overlate bruken til andre. Samtykke fra styret kreves ikke, men det skal sendes melding til styret i borettslaget senest 14 dager før leietaker overtar bruken av boligen. Meldingen skal inneholde navn og kontaktinformasjon på leietaker samt kontaktinformasjon til andelseier.

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

#### 4-3 Bruksrett til garasje plass

(1) Det er 35 garasjeplasser i felles garasjeanlegg for borettslaget. De største boligene har eksklusiv bruksrett til disse. Bruksretten følger boligen og kan ikke avhendes separat. Midlertidig overlating av bruk av garasje plass til andre kan skje uten styrets samtykke, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating senest 14 dager før leietaker overtar bruken av garasjeplassen.

#### (2) Lade plasser for elbiler

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som lade plass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på lade plass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for lade plass. Andelseiere som er berettiget til en slik lade plass, melder sin interesse til styret, og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer lade plass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.



## 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.



## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Kostnader som kan henføres direkte til garasje plassene, herunder vedlikehold av garasjeporter, feiing, strøm til motorvarmere m.v skal bæres av de andelseierne som har bruksrett til garasje plassene. Kostnader til andre funksjoner i kjelleren som er felles for hele borettslaget, fordeles etter den alminnelige fordelingsnøkkelen i borettslaget.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styremøtene. 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **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

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

### **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 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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



## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **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.”



**MELDING OM OPPHØR/OVERTAKELSE AV OBOS FELLESMÅLING HOS LOS  
v/ Hege-Elisabeth Marum Mail: hegmar@los.no**

**Anleggsinformasjon:**

Meldingen gjelder anlegg på denne adressen:		
<b>Målernummer:</b>	<b>Opphørsdato:</b>	<b>Målerstand:</b>

**Kunde som flytter fra måleren:**

Kundennummer:	
Navn:	
Adresse for sluttfaktura:	
Postnr:	Poststed:
Telefonnr:	Mobilnr:
Fødselsdato/Org.nr.	Leilighetsnummer

**Kunde som overtar måleren:**

Navn:	
Fakturaadresse:	
Postnr:	Poststed:
Telefonnr:	Mobilnr:
<b>Fødselsdato/Org.nr:</b>	
Evt. Anleggsbeskrivelse/leilighetsnummer:	

**Underskrifter:**

Dato:	Sted:	Underskrift utflytter:
Dato:	Sted:	Underskrift innflytter:

LOS AS  
Serviceboks 603  
4606 Kristiansand

Telefon: 02021  
Faks: 38 60 70 02  
E-post: kundesenter@los.no

Bankgiro: 6318 05 40638  
Foretaksregisteret:  
NO 982 974 062 MVA



## Lov om burettslag (burettslagslova)

Dato	LOV-2003-06-06-39
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Sist endret	LOV-2021-06-18-122 fra 01.07.2022
Ikrafttredelse	01.01.2004, 01.03.2004, 15.08.2005, 01.07.2006
Endrer	LOV-1960-02-04-2
Rettet	05.08.2021 (faglige fotnoter fjernet)
Korttittel	Burettslagslova – brl

Jf. *tidlegare* lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag.

### Kapittel 1. Innleiande føresegner

#### § 1-1. Verkeområde. Definisjonar

- (1) Lova gjeld for burettslag. Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten.
- (2) Samvirkeføretak som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, skal berre reknast som burettslag dersom føretaket er stifta som burettslag.
- (3) Kongen gir forskrift om bruken av lova på Svalbard og kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

#### § 1-2. Ansvarsavgrensing

- (1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.
- (2) Andelseigarane har ikkje plikt til gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel, § 2-10 om burettsinnskot og § 5-19 om felleskostnader.



23.03.2025, 12:01

Lov om burettslag (burettslagslova) - Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m. - Lovdata

## § 1-3. Tilknytte lag

(1) Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

(2) Med tilslutning frå alle andelseigarar og bustadbyggjelaget kan det fastsetjast i vedtektene at burettslaget skal vere eit tilknytt lag.

## § 1-4. Bustadaksjeselskap

(1) Det kan ikkje stiftast aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same føremål som burettslag. Eit aksjeselskap eller eit allmennaksjeselskap kan heller ikkje endre føremålet eller eigarstrukturen slik at selskapet blir eit bustadaksjeselskap.

(2) For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5.

0 Endra med lov 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413).

## § 1-5. Forbod mot diskriminering

I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjeld likestillings- og diskrimineringsloven.

0 Ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 19 des 2003 nr. 1766, endra med lover 3 juni 2005 nr. 33 (ikr. 1 jan 2006 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 608), 10 juni 2005 nr. 40 (ikr. 1 jan 2006 iflg. res. 10 juni 2005 nr. 528), 20 juni 2008 nr. 42 (ikr. 1 jan 2009 iflg. res. 20 juni 2008 nr. 631), 21 juni 2013 nr. 61 (ikr. 1 jan 2014 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 707), 16 juni 2017 nr. 51 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 16 juni 2017 nr. 751).

## § 1-6. Meldingar mv.

(1) Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast.

Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte blir teken i bruk. Meldingar skal givast på ein trygg og tenleg måte.

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar og liknande etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere skriftlege eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

## § 1-7. Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Laget skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter lova, på ein trygg og forsvarleg måte. Dokumentasjonen skal vere tilgjengeleg frå Noreg.

(2) Krav om at dokumentasjon skal vere eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektroniske løysingar.

(3) Departementet kan i forskrift gi føresegner om oppbevaringstid for bestemte dokumenttypar, kva som er eigna format på dokumentasjonen, kva som skal reknast som trygg og forsvarleg utarbeiding og oppbevaring, og om tryggleiksnivået for signatur.

0 Føyd til med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

## Kapittel 2. Stifting av burettslag. Innskot. Avtalar med utbyggjar o.a.

### I Stifting

#### § 2-1. Stiftingsdokument

(1) For å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget (stiftarane), setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget (§ 2-2) og dei føresegnene som er nemnde i § 2-3.

(2) Stiftarane skal teikne alle andelane i laget. Talet på andelar kan seinare berre endrast etter reglane i § 3-2. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande.

(3) Det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, jf. § 2-10.

#### § 2-2. Minstekrav til vedtektene. Føretaksnamn

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om

1. føretaksnamn for laget,
2. kommunen i riket der laget skal ha forretningskontor,
3. pålydande verdi på andelane,
4. lågaste og høgaste tal på styremedlemmer,
5. kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga.

(2) Namnet på burettslaget (føretaksnamnet) skal innhalde ordet burettslag eller avkortinga BRL.

0 Endra med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 mars 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1118, sjå § 14-13 i lova her).

#### § 2-3. Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller føretaksnamn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget.

0 Endra med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 mars 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1118, sjå § 14-13 i lova her).

## § 2-4. *Forbod mot særlege rettar*

Det kan ikkje takast inn vilkår i stiftingsdokumentet om

1. oppgjør av andelar med anna enn pengar,
2. om plikt for laget til å dekkje stiftingsutgiftene,
3. at laget skal ha plikt til å overta eignedelar eller bli part i avtale,
4. at nokon skal ha særlege rettar eller fordelar i laget på grunnlag av stiftinga.

## § 2-5. *Opningsbalanse*

(1) Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med regnskapsloven, og ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med revisors stadfesting skal tidlegast vere datert fire veker før stiftinga, jf. § 2-7.

## § 2-6. *Byggje- og finansieringsplan*

(1) Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Planen skal innehalde teikningar og skildring av lagets bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Departementet kan i forskrift gi føresegner om kva kostnader som skal vere med i driftsbudsjettet, og andre føresegner som heng saman med eit driftsbudsjett.

(3) Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene.

(4) Planen skal vise kor mykje kvar andelseigar skal nedbetale av fellesgjelda gjennom felleskostnadene og kor mykje kvar andelseigar skal finansiere sjølve.

(5) Planen kan endrast av styret, eventuelt med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-9. Ved endring av planen må fellesgjelda vere i samsvar med §§ 2-14 og 2-15. Endring av innskotet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.

0 Endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

## § 2-7. *Stifting av laget*

Stiftarane skal datere og signere stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har signert stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. Stiftingsdokumentet kan opprettast på papir eller gjennom elektronisk løysing for stifting av burettslag godkjend av Føretaksregisteret.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

## § 2-8. *Betaling av andelane*

(1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter lov om renter ved forsinket betaling m.m.

(2) Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget.

(3) Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga om det ikkje er i strid med § 3-1.

## § 2-9. Melding til Føretaksregisteret

(1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er signert. Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapitalen vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgitt og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som manglar. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda skade.

(2) Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Plikter etter stiftingsdokumentet er då ikkje lenger bindande. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast.

(3) Laget kan ikkje erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

## II Innskot

### § 2-10. Innskot

(1) Er det sett som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, skal storleiken på innskotet gå fram av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Innskotet kan berre endrast med samtykke frå andelseigaren. Dersom andelseigaren ikkje vil gi samtykke til ein auke av innskotet – som er nødvendig for å få gjennomført bygge- og finansieringsplanen, utan andre endringar enn dei som trengst av tekniske grunnar eller etter krav frå styresmaktene eller annan tredjeperson, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarande.

(3) Innskotet kan berre krevjast betalt tilbake dersom laget blir oppløyst, om ikkje anna blir vedteke i samsvar med § 3-3. Retten til innskotet kan ikkje skiljast frå andelen.

### § 2-11. Sikring og betaling

(1) Dei samla innskota skal sikrast med pant i dei faste eigedommane laget har, med prioritet bak fellesgjeld som nemnd i bygge- og finansieringsplanen, og i tilfelle bak lån som blir tekne opp med samtykke etter § 8-9 nr. 4. Panteretten skal tinglysast med fellesskapen av innskytarar som panthavar. Styret kan disponere som panthavar på vegner av innskytarane.

(2) Laget kan ikkje ta mot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet. Er innskotet eller delar av det ikkje betalt innan fjorten dagar etter at andelseigaren har teke mot påkrav som er sendt på eller etter forfallsdagen, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarande.

## III Avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar o.a.

### § 2-12. Eige av opp til alle andelane

23.03.2025, 12:01

Lov om burettslag (burettslagslova) - Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m. - Lovdata

Eit bustadbyggjelag eller ein annan yrkesutøvar, medrekna organisasjonar og offentleg verksemd, som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, kan eige opp til alle andelane i laget.

## § 2-12 a. *Forbod om avtale om rett til bustad*

Det er forbode å inngå avtale mellom yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 og kjøpar om rett til bustad som er knytt til, eller skal knytast til andel i burettslag, dersom kjøparen ikkje kan eige andelen etter §§ 4-1 flg.

0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

## § 2-13. *Avtale mellom utbyggjar og forbrukar*

(1) For avtale mellom yrkesutøvar som nemnd i § 2-12 og forbrukar om rett til bustad i laget gjeld bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen ikkje er fullført på avtaletida, og elles avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1a og avhendingslova § 1-1a.

(2) Medan yrkesutøvar som nemnd i første ledd eig alle andelane i laget, kan forbrukaren etter avtale ha burett etter kapittel 5 før andelen blir overført eller teikna. Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i grunnboka. Frå registreringa gjeld reglane om råderett over og rettsstiftingar i andel tilsvarande. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5-25 tilsvarande. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

(3) Er buretten overteken etter andre leddet, skal andelen overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett i laget.

(4) Registrert rett i avtale som nemnd i andre ledd går over til å gjelde rett i andelen frå den tid forbrukaren blir registrert som andelseigar, om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.

0 Endra med lover 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413).

## IV Fellesgjeld

0 Avsnittet føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 2-14. *Maksimalgrense*

Er det fastset i bygge- og finansieringsplanen at laget skal ha fellesgjeld, skal fellesgjelda ved stiftinga ikkje utgjere meir enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen, jf. § 2-6. Ei låneavtale som fører til at fellesgjelda går over grensa i første punktum, er ugyldig for den overskytande delen.

0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 2-15. *Krav til fellesgjeld*

Ved stifting av burettslag skal fordelinga mellom storleiken på den delen av fellesgjelda som kvar andelseigar skal nedbetale gjennom felleskostnadene og det dei skal finansiere sjølve, jf. § 2-6 fjerde ledd, vere prosentvis lik for alle andelane i laget. Den einskilde andelseigar kan likevel få rett til å nedbetale sin del av fellesgjelda dersom burettslaget og finansinstitusjonen, som har gitt felleslånet, har avtalt ein slik rett for andelseigarane.

0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 2-16. Opplysningar

Før avtale om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, vert inngått, skal yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 opplyse kjøparen om rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre vilkår av vesentleg betyding for nedbetaling av fellesgjelda.

0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

## Kapittel 3. Andelskapital

### § 3-1. Storleiken på andelane

- (1) Andelane skal vere like store og lyde på minst 5 000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kroner.
- (2) Laget skal ha minst to andelar.

### § 3-2. Endring av talet på andelar

- (1) Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i bygge- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut.
- (2) Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore brukte eller tenkt brukte til utleige. Vedtaket krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Pålydande på dei nye andelane og over- eller underkurs ved innbetaling skal gå fram av vedtaket.
- (3) Styret kan gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløyasing av andel. Avtalen skal opplyse om innløyasingssummen og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.
- (4) Styret kan godkjenne samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader.
- (5) Talet på andelar kan ikkje endrast til berre ein. Er det berre ein bustad igjen i laget, skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren eller andelseigarane som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene.

### § 3-3. Forsvarleg drift

- (1) Det skal ikkje takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane dersom dette fører til at ein ikkje forsvarleg kan rekne med at lagsskyldnadene kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane på dekning av felleskostnader.
- (2) Utanom oppgjer etter oppløysing av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.
- (3) Utdeling i strid med første og andre ledd skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadeserstatningsloven § 5-2.

## Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m.

### I Andelseigarane

## § 4-1. Hovudregelen om eige av andel

Om ikkje anna følger av kapittelet her, kan kvar andelseigar berre eige ein andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. I § 5-2 er det reglar om sameige i andel.

## § 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

(1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

(2) Utan hinder av første ledd og § 4-1 kan ein kreditor eige ein eller fleire andelar i opp til to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid.

(3) Om rett til å eige andelar for yrkesutøvarar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, gjeld § 2-12.

## § 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

## II Eigarskifte og vilkår for eigarskifte

### § 4-4. Eigarskifte og vilkår

Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følger av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Vilkår for eigarskifte kan ikkje vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4-2, er ikkje gyldig.

### § 4-5. Godkjenning av ny andelseigar

(1) Er det fastsett at ny andelseigar skal godkjennast av laget, kan godkjenning ikkje nektast utan sakleg grunn. Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tjue dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gitt.

(2) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnektinga eller reist innvendingar mot eit salspålegg etter § 4-8, kan tingretten i orskurd fastsetje at ervervaren mot trygdgiving kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forlikrådet kan ikkje ta avgjerd om slik bruksrett.

(3) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til godkjenning av ein ny andelseigar er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen.

#### **§ 4-6. Gebyr o.l.**

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning, kan laget krevje eit vederlag på opp til fire gonger rettsgebyret av den som avhender andelen. Det kan ikkje gjerast avtale om at andre enn den som avhender andelen, skal betale vederlaget.

0 Endra med lov 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413).

#### **§ 4-7. Forbod mot tidsavgrensing o.a.**

Vedtektsføresegn som går ut på at den som lovleg er blitt eigar av ein andel, har plikt til å avhende andelen, er ikkje gyldig anna enn for tilfelle med vesentleg mishald (jf. § 5-22), tilfelle der avhending er sett som vilkår for erverv av ny andel, og tilfelle der ein andelseigar i eit tilknytt burettslag melder seg ut av bustadbyggjelaget.

### **III Pålegg om sal. Tvangssal**

#### **§ 4-8. Pålegg om sal**

(1) Er ein andel erverva i strid med § 4-1 eller vedtektsføresegn etter § 4-4, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Pålegget skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkomme innan ein frist som ikkje skal vere kortare enn tre månader.

(2) Er pålegget ikkje etterkomme innan fristen, kan andelen krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal så langt dei passar. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd blir reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om tvangssal ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former. Føresegnene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bodet som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter paragrafen her.

(3) Føresegnene i første og andre leddet gjeld tilsvarande der ein andelseigar ikkje lenger har rett til å eige andelen etter § 4-2 andre ledd eller på grunn av omstende som nemnde i § 4-7.

#### **§ 4-9. Erverv av andel ved tvangssal**

(1) Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen.

(2) Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal etter § 4-8, jf. §§ 5-21 og 5-22, kan laget krevje skadebot etter §§ 5-13 og 5-14 for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald.

(3) Andel som laget har kjøpt etter paragrafen her, og som ikkje kan seljast vidare innan tre månader, skal slettast, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd. Ved røysting på generalforsamling skal ein sjå bort frå andel som laget eig.

## IV Utløysing av andelseigar

### § 4-10. Utløysing

(1) Tingretten kan påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar talar for utløysing som følgje av at

1. laget har mishalde pliktene i høve til andelseigaren vesentleg, eller
2. styre, generalforsamling eller nokon som representerer laget har handla i strid med §§ 7-13 eller 8-15, eller
3. det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget.

(2) Ein påstand om utløysing kan ikkje takast til følgje dersom utløysing vil verke urimeleg mot laget. Sak med påstand om utløysing må reisast innan rimeleg tid.

(3) Utløysingssummen skal setjast til det andelen var verd like før utløysingsgrunnen kom opp.

(4) Etter utløysing skal andelen slettast om han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd.

## V Forkjopsrett

### § 4-11. Reglar om forkjopsrett

Føresegnene i §§ 4-12 til 4-21 gjeld dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjopsrett når ein andel skiftar eigar. Føresegnene kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

### § 4-12. Rettsovergang til nærstående og enkelte andre

(1) Forkjopsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjopsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(2) Forkjopsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over frå ein andelseigar som nemnd i § 4-2 første ledd til leigaren av den bustaden som andelen er knytt til.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

0 Endra med lov 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413).

### § 4-13. Utløysing av forkjopsretten

(1) Avhending av andelen utløyser forkjopsretten frå den tid da det er avtala på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar.



23.03.2025, 12:01

Lov om burettslag (burettslagslova) - Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m. - Lovdata

(2) Tvangssal utløyer forkjøpsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangsfullbyrdsloven §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23.

(3) Arv utløyer forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjerast gjeldande mot somme av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen.

#### **§ 4-14. Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande**

Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane.

#### **§ 4-15. Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande**

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tju dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

#### **§ 4-16. Løysingskravet**

(1) Krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren.

(2) Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for tingretten dersom arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira representant eller den som har teke over andelen.

#### **§ 4-17. Om rettar og plikter**

(1) Skiftar andelen eigar ved sal, tek forkjøpsrettshavaren over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen.

(2) Mot å betale løysingssummen kan forkjøpsrettshavaren krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtalen med ervervaren, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg.

(3) Mot å få overta bustaden skal forkjøpsrettshavaren betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet blei sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett.

(4) Laget svarar for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan først setjast fram dersom forkjøpsrettshavaren ikkje har betalt innan fjorten dagar etter eit påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(5) Forkjøpsrettshavaren har rett til inntekter frå bustaden frå overtakinga av bruken og svarar for kostnadene frå same tid.

(6) Føresegnene i tredje og fjerde ledd kan ikkje fråvikast.

## § 4-18. Løysingssummen

(1) Løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for, men er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

(2) Tvist om løysingssummen høyrer under skjøn. Skjønet skal styrast av jordskifteretten.

0 Endra med lover 25 juni 2004 nr. 53 (ikr. 1 jan 2006 iflg. res. 19 aug 2005 nr. 901) som endra med lov 17 juni 2005 nr. 84, 11 mai 2017 nr. 26 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 11 mai 2017 nr. 563).

## § 4-19. Angrefrist

Har bustaden ikkje vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden blei overteken. Seier forkjøpsretthavaren seg ubunden i samsvar med første punktum, fell laget ansvar for betaling av løysingssummen bort. Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

## § 4-20. Omgjering

Avtale som utløyser forkjøpsretten kan avhendaren gjere om med verknad for forkjøpsretthavaren inntil laget har fått melding om at andelen har skifta eigar.

## § 4-21. Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane

(1) Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunnngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvardagar (jf. § 4-15 andre ledd) frå kunnngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjøpsrett ved dette eigarskiftet.

(2) Brot på reglane i første ledd endrar ikkje fristane i § 4-15.

(3) Laget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsretthavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg.

(4) Føresegnene i første og andre ledd kan ikkje fråvikast.

## § 4-22. Gebyr

(1) Burettslaget kan krevje eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta imot eit førehandsvarsel som nemnt i § 4-15 første ledd andre punktum. Blir forkjøpsretten gjort gjeldande, skal vederlaget betalast tilbake.

(2) Burettslaget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsretthavaren betalar eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

## Kapittel 5. Bustadene

### I Buretten

#### § 5-1. Hovudregelen om buretten

Kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

#### § 5-2. Sameige i andel

- (1) I høve til laget kan berre den som bur eller skal bu i bustaden, bli eigar av sameigepart i andel på annan måte enn ved arv.
- (2) Eig fleire ein andel saman, skal det reknast som overlating av bruken av bustaden dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden.
- (3) Blir pålegg etter § 5-22 om sal gitt på grunn av bruksoverlating som nemnd i andre leddet, skal pålegget reknast som etterkome dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over andelen. Det same gjeld dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, set fram krav etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven om bruksrett til bustaden eller overtaking av sameigeparten. Fører ikkje kravet fram innan rimeleg tid, kan nytt pålegg om sal bli gitt, og for det pålegget gjeld ikkje føresegna i andre punktum.
- (4) Er det sett vilkår om at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, må alle sameigarane oppfylle dette vilkåret.

### II Overlating av bruken til andre

#### § 5-3. Overlating av bruken

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

#### § 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

0 Endra med lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

#### § 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

#### § 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

- (1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlata bruken av heile bustaden dersom
1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
  2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
  3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
  4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.
- (2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

## § 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

## § 5-8. Andelseigarens ansvar

- (1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.
- (2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.
- (3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlata bruken av bustaden til andre.

## § 5-9. Pålegg om flytting

- (1) Blir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.
- (2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

0 Endra med lov 21 des 2007 nr. 127 (ikr. 1 jan 2008).

## § 5-10. Bortfall av bruksrett

- (1) Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.
- (2) For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigarens kreditorar og seinare frivillig rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten er fallen bort.

(3) Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise at bortfallet kom av ei hindring som låg utafør andelseigarens kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

## III Andelseigarens bruk, vedlikehald o.a.

### § 5-11. Bruken av bustaden og eigedommen

(1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

(2) Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn av nedsett funksjonsevne hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

(3) Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadføremål.

(4) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

0 Endra med lover 17 juni 2005 nr. 94 (i.kr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), 20 juni 2008 nr. 42 (i.kr. 1 jan 2009 iflg. res. 20 juni 2008 nr. 631).

### § 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedommen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedommen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

0 Føyd til med lov 4 des 2020 nr. 137 (i.kr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

### § 5-12. Vedlikehald o.a. frå andelseigaren

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

## § 5-13. *Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget*

- (1) Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12. Det gjeld likevel ikkje så langt andelseigaren godtgjer at mishaldet kom av ei hindring utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at andelseigaren skulle ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.
- (2) Ligg årsaka til mishaldet hos ein tredjeperson som andelseigaren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseigaren fri for ansvar berre dersom tredjepersonen òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.
- (3) For tap som følgje av at bruken av eigedommen eller delar av eigedommen blir avbroten, kan laget berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigarens side.
- (4) Andelseigaren svarar berre for tap som ein rimeleg kunne rekne med som ei mogleg følgje av mishaldet. Forsømer laget å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må laget sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.
- (5) Ansvarer kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for andelseigaren. Ved vurderinga skal ein leggje vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

## § 5-14. *Krav mot bakre ledd*

Laget kan gjere sitt krav som følgje av mishald gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som krav på grunn av mishald kan gjerast gjeldande av andelseigaren eller annan avtalepart.

## § 5-15. *Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar*

- (1) Dersom andre andelseigarar lir tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12, kan dei krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 første ledd om ikkje tapet er omfatta av skadebotkrav frå laget.
- (2) For indirekte tap kan dei andre andelseigarane berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigarens side. Som indirekte tap blir rekna
  1. tap i næring,
  2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
  3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.
- (3) Føresegnene i § 5-13 andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.

## § 5-16. *Ansvar ved eigarskifte*

- (1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.
- (2) Ny eigar av andelen er skadebotansvarleg i høve til laget eller i høve til andre andelseigarar berre dersom det følgjer av §§ 5-13 og 5-15.

## IV Lagets vedlikehaldsplikt o.a.

## § 5-17. Vedlikehald o.a. frå laget

- (1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
- (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.
- (3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.
- (4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

## § 5-18. Skadebotansvar for laget og bakre ledd

- (1) Andelseigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at laget ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-17. Føresegnene i § 5-13 første, andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.
- (2) For indirekte tap kan andelseigaren berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på lagets side. Som indirekte tap blir rekna
  1. tap i næring,
  2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
  3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrslø til bustad.

## V Dekning av felleskostnader

### § 5-19. Fordeling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av bygge- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilte bustaden eller etter forbruk.
- (2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.
- (3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

### § 5-20. Panterett for felleskostnader

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda. Grunnsummen som gjeld på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført, skal leggjast til grunn for berekninga. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalte etter at det har kome inn eit kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning.

(2) Panterett etter første ledd har vern utan registrering og kan ikkje registrerast. Føresegna i panteloven § 1-4 gjeld ikkje.

(3) Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødige opphald.

(4) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett mot andelseigarane enn etter første ledd. Slik panterett får vern etter vanlege reglar.

(5) Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale ut over det som går fram av paragrafen her.

0 Endra med lov 2 des 2016 nr. 86.

## VI Bortfall av bruksretten

### § 5-21. Oppseiing frå andelseigaren

(1) Andelseigaren kan seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Andelseigaren svarar for felleskostnader for tida fram til buretten er fallen bort, om ikkje ein ny andelseigar har teke over ansvaret før.

(2) Har andelseigaren ikkje gitt frå seg buretten når fristen er ute, og andelen ikkje er avhenda, fell oppseiinga bort.

(3) Står oppseiinga ved lag, og andelen ikkje er avhenda innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd. Varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 trengst ikkje. Tvangssal av andelen skal haldast som tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 11, om ikkje burettslaget krev sal ved medhjelpar.

(4) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

0 Endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 5-22. Salspålegg frå laget

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

### § 5-23. Fråviking

(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følge utan behandling ved allmennprosess.



23.03.2025, 12:01

Lov om burettslag (burettslagslova) - Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m. - Lovdata

(2) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

0 Endra med lov 21 des 2007 nr. 127 (ikr. 1 jan 2008).

## § 5-24. Øydelegging ved brann o.a.

(1) Blir meir enn halvparten av bustadene i laget øydelagde ved brann eller anna hending, kan generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal vedta at bustadene ikkje skal setjast i stand igjen. Andelseigarar med øydelagde bustader skal i tilfelle løysast ut med ein sum som svarar til nettoeiga i laget etter øydelegginga fordelt etter dei innbyrdes verditilhøva før øydelegginga.

(2) Øydelegging som femner om færre bustader, og andre skadar på eigedom eller bygning, skal rettast av laget om ikkje anna blir avtala med dei andelseigarane som er råka. Er retting umogleg, skal laget i staden løyse ut andelseigarane som er råka, etter reglane i første ledd andre punktum. Det same gjeld dersom kostnadene står i klart misforhold til det ein kan oppnå med rettinga, og generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal vedtek at retting ikkje skal skje.

## § 5-25. Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eigedommen

(1) Går laget konkurs, skal buretten reknast som ein rett etter ein tidsbestemt husleigeavtale. Blir ikkje anna avtala, skal leiga setjast til gjengs leige, jf. husleieloven § 4-3, med verknad frå konkursopninga. Rettar og plikter elles følgjer dei ufråvikelege og fråvikelege reglane i husleieloven.

(2) Reglane i første ledd gjeld tilsvarande frå overtakinga dersom eigedom med bustad som er knytt til andel, skiftar eigar ved tvangssal eller på annan måte.

## VII Sikring mot tap av felleskostnader

0 Overskrifta føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2013 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238 som endra med res. 17 des 2010 nr. 1661).

## § 5-26. Sikring mot tap av felleskostnader

(1) Med sikring mot tap av felleskostnader i burettslag er meint overtaking av den risikoen burettslaget har for manglande dekning av felleskostnader.

(2) Sikring som nemnt i første ledd kan berre etablerast og tilbydast etter lova her.

0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2013 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238 som endra med res. 17 des 2010 nr. 1661).

## § 5-27. Krav til tilbydaren

Berre føretak som har løyve til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsverksemd, kan tilby sikring etter § 5-26.

0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2013 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238 som endra med res. 17 des 2010 nr. 1661).

## § 5-28. Krav til produktet

Vedlegg 5

47 av 90

Lov om burettslag\_Lovdata.pdf

[https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL\\_4#KAPITTEL\\_4](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL_4#KAPITTEL_4)

19/43

Departementet gir nærare forskrifter om krav til produktet, og kan i den samanhengen gi føresegner som vik frå forsikringsvirksomhetsloven og finansforetaksloven.

- 0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2013 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238 som endra med res. 17 des 2010 nr. 1661), endra med lov 13 des 2019 nr. 79 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 13 des 2019 nr. 1778).

## § 5-29. Oppseiing

Oppseiing av avtale om sikring etter kapitlet her skal vedtakast av generalforsamlinga. Dersom avtale om sikring stiller vilkår om bruk av ein særskilt forretningsfører, må oppseiing av avtale om forretningsførsel også vedtakast av generalforsamlinga.

- 0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2013 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238 som endra med res. 17 des 2010 nr. 1661).

## § 5-30. Marknadsføring og informasjon

Berre sikring etter §§ 5-26 til 5-29 kan marknadsførast som sikring mot tap av felleskostnader ved sal av andelar i burettslag. Andre ordningar kan heller ikkje marknadsførast på ein måte som gjer at dei kan forvekslast med å vere sikring etter §§ 5-26 til 5-29.

- 0 Føyd til med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2013 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238 som endra med res. 17 des 2010 nr. 1661).

# Kapittel 6. Rettsregistrering

## § 6-1. Registrering i grunnboka

- (1) Andelane i burettslaget skal registrerast i grunnboka.
- (2) For registreringa gjeld reglane i tinglysingslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.
- (3) Kongen gir nærare forskrifter om registreringa, og kan i den samanhengen gi føresegner som vik frå tinglysingslova med forskrifter.

- 0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 6-2. Rettsregistrering

- (1) Rettserverv som knyter seg til ein andel i eit burettslag, kan registrerast i grunnboka. Andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov.
- (2) Stemninga eller eit utdrag av stemninga i eit søksmål som gjeld rett som nemnd i første ledd, kan registrerast dersom retten fastset det i orskurd.

- 0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 6-3. Vilkår for registrering

- (1) Rettserverv som byggjer på frivillig disposisjon, kan berre registrerast dersom disposisjonen er gjord av eller med samtykke frå den som ut frå grunnboka har rett til å disponere.



23.03.2025, 12:01

Lov om burettslag (burettslagslova) - Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m. - Lovdata

(2) Rettsservet som treng samtykke frå ektemake eller løyve frå tingretten etter ekteskapsloven, kan berre registrerast når samtykke eller endeleg løyve ligg føre.

(3) Kongen kan fastsetje nærare vilkår for registrering, medrekna vilkår om bruk av godkjende blankettar og om stadfesting av underskrift.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 6-4. Registreringstidspunktet

(1) Eit rettsservv skal registrerast når krav om registrering kjem inn. Departementet fastset i forskrift eit klokkeslett for når eit rettsservv som ikkje er sendt inn elektronisk, skal reknast som registrert etter lova her.

(2) Til det er avgjort at vilkåra for registrering er oppfylte, skal det gå fram at registreringa ikkje er endeleg.

0 Endra med lov 20 juni 2014 nr. 45 (ikr. 18 apr 2017 iflg. res. 31 mars 2017 nr. 414).

## § 6-5. Hovudreglar om prioritet

(1) Eit registrert rettsservv går framom eit rettsservv som ikkje er registrert.

(2) Kolliderer fleire registrerte rettsservv, blir rekkjefølgja avgjord etter tidspunktet for registreringa. Rettsservv som er registrerte samtidig, er likestilte.

(3) Utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar som er registrerte same dagen. Er fleire utlegg registrerte same dagen, går det eldste først.

0 Endra med lov 20 juni 2014 nr. 45 (ikr. 18 apr 2017 iflg. res. 31 mars 2017 nr. 414).

## § 6-6. Unntak frå prioritetsreglane o.a.

(1) Eit eldre rettsservv går utan omsyn til reglane i § 6-5 framom eit yngre dersom

1. det yngre ervervet byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, og ervervaren kjende eller burde kjenne det eldre ervervet på registreringsdagen, eller
2. det yngre ervervet er skjedd ved arv.

(2) For lovfaste rettar har ikkje registrering noko å seie om ikkje anna er fastsett i lov.

(3) For rettar som følgjer av lagsforholdet, og som går fram av vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret, har ikkje registrering i grunnboka noko å seie. Den regelen gjeld ikkje for andre panterettar enn panteretten etter burettslagslova § 5-20 første ledd.

(4) Ved avhending eller annan overgang av eigedomsrett skal rett som blir utleidd frå den tidlegare eigaren, og som blir registrert seinast same dag som overgangen av eigedomsretten, gå framom rett som er utleidd frå den nye eigaren. Om prioritet for panterett som sikrar lån for erverv ved tvangssal, gjeld tvangsfullbyrdsloven § 11-33 andre ledd andre punktum og § 11-51 fjerde ledd tredje punktum.

0 Endra med lover 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), 21 des 2005 nr. 130.

## § 6-7. Særreglar for panterrett

For panterrett som ikkje er tinglyst elektronisk, gjeld ikkje føresegnene i § 6-5 for avhending av panteretten til eige eller pant eller for utlegg i panterrett.

0 Endra med lov 31 mars 2017 nr. 14 (ikr. 18 april 2017 iflg. res. 31 mars 2017 nr. 414).

## § 6-8. Prioritetsendringar

(1) Prioritet for ein registrert rett kan endrast ved at rettshavaren vik for ein likestilt eller etterståande rett, dersom den registrerte eigaren av andelen og dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, samtykkjer.

(2) Samtykke frå dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, trengst likevel ikkje der ein panterett vik for ein annan panterett som ikkje lyder på større sum enn det vikinga gjeld.

(3) Den som vik for ein rett, får prioritet etter moglege rettar med mellomliggjande prioritet, om ikkje rettshavarane samtykkjer i å stå tilbake.

(4) Samtykke som nemnt i første ledd er ikkje noko vilkår for å få registrert ei prioritetsviking.

## § 6-9. Oppstigingsrett

Når ikkje anna er avtala eller følgjer av stiftingsgrunnlaget eller av § 6-10, stig etterståande rettar opp utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing.

## § 6-10. Opplåning og ombyting av panterett

(1) Ein registrert panterett kan etter avtale med den registrerte eigaren av andelen sikre høgare eller nye krav innafor det pålydande eller maksimum som er registrert for panteretten. Slik opplåning kan likevel ikkje skje etter at det er registrert utlegg som panthavaren har fått varsel om eller på annan måte kjennskap til, og panthavaren kan avbryte kredittforholdet utan fare for å lide urimeleg tap.

(2) Der ein panterett blir sletta, og det seinast samtidig blir registrert ein ny panterett (ombyting), får den nye retten same prioritet som den sletta, så sant utferdaren har gitt fråsegn om dette, og den nye panteretten ikkje har større pålydande eller maksimum enn den sletta.

## § 6-11. Rettsvern ved konkurs og akkord

(1) For at ein rett som byggjer på frivillig disposisjon, skal ha rettsvern i konkurs, må retten vere registrert seinast dagen før konkursopninga. Likevel har rettsverv som nemnde i §§ 6-6 tredje og fjerde ledd og § 6-7 rettsvern i konkurs utan omsyn til om og når ervervet er registrert.

(2) Har det vore opna forhandling om tvangsakkord under ei gjeldsforhandling rett før konkursen, jf. dekningsloven § 1-4 sjette ledd, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling av tvangsakkord. Når retten er stifta med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel rettsvernet i høve til konkursbuett ikkje avhengig av registrering.

(3) For at ein frivillig stifta rett skal ha rettsvern ved tvangsakkord, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling om tvangsakkord.

## § 6-12. *Prioritet i tilfelle av registreringsfeil o.a.*

(1) Blir eit rettserverv ført feil inn i grunnboka, kan det likevel gjerast gjeldande i forhold til eit seinare registrert rettserverv.

(2) Ved dom kan det avgjerast at eit seinare registrert erverv som byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, skal gå framom det ervervet som tidlegare var ført feil inn i registeret. Vilkåra for dette er

1. at ervervaren av den seinare registrerte retten var i god tru da retten blei registrert,
2. at ervervaren utan eiga skyld ville lide tap ved å lite på registeret om retten skulle stå tilbake for den som var ført feil inn, og
3. at tapet for ervervaren av den seinare registrerte retten ville vere vesentleg større enn for den andre parten om den retten måtte vike, eller at det ville føre til vesentleg skipling av seinare registrerte rettsforhold om retten som var ført feil inn, skulle gå framom.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 6-13. *Manglar ved medkontrahentens heimel o.a.*

(1) Mot eit rettserverv som byggjer på avtale med den som ut frå grunnboka hadde rett til å disponere, kan det ikkje gjerast gjeldande at den registrerte rettshavaren likevel mangla rett til å disponere. Vilkåret er at rettservervet er registrert, og ervervaren var i god tru ved registreringa. Konflikten mellom fleire som har utleidd sin rett frå den registrerte rettshavaren, blir regulert av §§ 6-5 til 6-11.

(2) Det som er sagt i første ledd, gjeld ikkje der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av eit dokument som er ugyldig på grunn av falsk, forfalsking, tvang som nemnd i avtaleloven § 28, eller fordi utferdaren var mindreårig.

(3) Første og andre leddet gjeld tilsvarande der nokon i god tru har betalt leige eller retta ei oppseiing eller liknande til den som ut frå grunnboka er rette mottakar.

(4) Paragrafen her endrar ikkje det som følgjer av ekteskapsloven § 32, jf. § 35.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 6-14. *Forelding av rettsvern*

(1) Dersom ein registrert rett skal hefte på andelen i eit klart fastsett tidsrom eller fram til eit klart fastsett tidspunkt, fell verknaden av registreringa bort fem år etter det. At hovudstol og avdrag går fram for ein registrert panterett, er ikkje nok til at dette leddet kan brukast.

(2) For ein rett som skal gjelde for levetida til nokon, fell verknaden av registreringa bort eitt år etter dødsfallet.

(3) For utlegg fell verknaden av registreringa bort fem år etter registreringa. For arrest eller anna mellombels sikring under tvangsfullføring er fristen to år.

(4) Skal ein rett ikkje hefte på andelen for alltid, utan at reglane i første, andre og tredje ledd kjem inn, fell verknaden av registreringa bort tretti år etter at retten blei registrert, men ikkje før fem år etter at minstetida er ute, dersom det er registrert ei minstetid.

(5) Verknaden av registreringa fell ikkje bort dersom ny registrering skjer før fristen er ute. Frå ny registrering går ein ny frist som er like lang som den opphavlege.

0 Endra med lov 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413).

### § 6-15. Klage

For klage på avgjerder av registerføraren gjeld reglane i tinglysingslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.

### § 6-16. Gebyr

(1) For registrering etter lova her skal det betalast gebyr. Departementet kan likevel fastsetje fritak frå plikta til å betale gebyr for bestemte registreringar. Departementet gir forskrifter om storleiken på gebyret. Departementet kan også gi forskrifter om korleis informasjon om registrerte rettar skal gjerast tilgjengeleg, og kan fastsetje at det skal betalast gebyr for tenestene.

(2) Gebyret skal betalast av den som har kravd forretninga. Den som har kravd ei bestemt forretning, må også betale for andre gebyrpliktige forretningar som nødvendig følgjer med den forretninga som er kravd.

(3) Er ei forretning kravd av ein person eller ei myndigheit på vegner av ein annan, blir begge ansvarlege for gebyret. Ved registrering av dokument som har samanheng med sal av burettslagsandel, er eit meklarforetak som hjelper avtalepartane med oppgåver som nemnde i eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, også ansvarleg for gebyret uavhengig av om meklarforetaket har kravd forretninga. Har staten kravd ei forretning på vegner av nokon, kan staten krevje refusjon av denne dersom ikkje noko anna følgjer av lov.

(4) Krav på betaling etter denne føresegna frå andre enn stat, fylkeskommune eller kommune er tvangsgrunnlag for utlegg.

0 Føyd til med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), endra med lover 11 jan 2013 nr. 3 (ikr. 1 juni 2013 iflg. res. 24 mai 2013 nr. 533), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

### § 6-17. Skadebotansvar

(1) Staten skal bøte tap som nokon lir utan eiga skuld på grunn av registreringsfeil ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,
2. at eit rettserverv ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnd i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit til det registrerte.

0 Føyd til med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), endra med lov 20 juni 2014 nr. 45 – sjå dens IV (ikr. 18 apr 2017 iflg. res. 31 mars 2017 nr. 414).

## Kapittel 7. Generalforsamlinga

### I Allmenne reglar

#### § 7-1. Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

#### § 7-2. Møterett



(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades om ikkje det er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

### § 7-3. Fullmektig. Rådgivar

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

## II Møte i generalforsamling

### § 7-4. Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar med kjend adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og eventuell årsmelding skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, eventuell årsmelding og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollrast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

0 Endra med lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966, se endringsloven del IV for overgangsregel).

### § 7-5. Ekstraordinær generalforsamling

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

(2) Føresegna i § 7-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande for ekstraordinære generalforsamlingar.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).



## III Innkalling til generalforsamling

### § 7-6. Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tjue dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal tingretten snarast råd og på lagets kostnad kalle inn dersom det blir kravt av ein styremedlem, forretningsfører, revisor eller ein andelseigar.

(3) Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling. I vedtektene kan det fastsetjast at innkallinga i staden eller i tillegg skal skje på annan måte. Andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.

### § 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

(2) Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd.

### § 7-8. Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle

Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer, og ikkje anna følgjer av særleg lovføresegn. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om gransking som nemnd i § 7-14,
3. det blir valt styremedlemmer der nokon står på val,
4. det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

## IV Møtereclar

### § 7-9. Møteleiar. Protokoll

(1) Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som blir gjorde der. Protokollen skal signerast av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som deltek. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).



## § 7-10. Røysterett. Habilitet

(1) Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre bli gitt ei røyst.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig røyste på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld for røysting om pålegg om sal eller krav om fråviking etter §§ 5-22 og 5-23.

## V Fleirtalskrav

### § 7-11. Fleirtalskrav

(1) Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene.

(2) Står røystetalet likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning om ikkje anna følgjer av vedtektene.

(3) Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

### § 7-12. Vedtektsveto

Med tilslutning frå alle andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig

1. føresegn som gjeld vilkår for å vere andelseigar i laget,
2. føresegn om forkjøpsrett til andel i laget,
3. føresegn om pris ved overføring av andel,
4. føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

### § 7-13. Misbruk av mynde

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

## VI Gransking

### § 7-14. Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

## § 7-15. Avgjerd i tingretten

- (1) Tingretten skal ta til følge eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.
- (2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, høve til å uttale seg.
- (3) Retten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorloven §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.
- (4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

## § 7-16. Granskingsrapporten

- (1) Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga til tingretten.
- (2) Retten skal innkalle generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at rapporten normalt er framme seinast ei veke før møtet.

## Kapittel 8. Styre og forretningsførar

### I Styre. Arbeidet i styret

#### § 8-1. Styre

Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

#### § 8-2. Val av styremedlemmer

- (1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje ein av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget.
- (2) Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegner om dette.

#### § 8-3. Tenestetid. Avsetjing

- (1) Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga.
- (2) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.
- (3) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.

#### § 8-4. Vederlag



Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

## § 8-5. Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Styreleiaren avgjer om sakene skal behandlast i fysisk møte eller på annan måte. Alle styremedlemmene kan krevje fysisk møte.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

## § 8-6. Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

## § 8-7. Møteleiing. Protokoll

(1) Styreleiaren skal leie styremøtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signerast av dei styremedlemmene som deltok.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

## § 8-8. Oppgåver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

## § 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

## II Forretningsførar

## § 8-10. Forretningsførsel

(1) Laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Forretningsføraren kan vere ein juridisk person. Så lenge yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 eig meir enn ein tredjedel av andelane i laget, kan det ikkje fastsetjast i vedtektene at burettslaget ikkje skal ha forretningsfører.

(2) Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. Med to tredjedels fleirtal kan generalforsamlinga gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppseieleg for eit tidsrom på opp til fem år.

0 Endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

## § 8-11. Forretningsførsel for tilknytte burettslag

Avtale om forretningsførsel med bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader. Slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.

## § 8-12. Nedsetjing av vederlag. Heving

(1) Er ein avtale om forretningsførsel gjort medan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar eigde alle andelane i burettslaget, kan burettslaget krevje at vederlaget blir sett ned dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarende tenester.

(2) Burettslaget kan utan omsyn til føresegnene i §§ 8-10 og 8-11 heve ein avtale om forretningsførsel på grunn av vesentleg avtalebrot.

## III Forvaltning av midlar

### § 8-13. Forvaltning av midlar

(1) Midlar som tilhøyrer laget, skal forvaltast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyrer andre.

(2) Pengar skal plasserast som innskott i norsk bank eller i annan finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Midlane kan lånast ut eller forvaltast på anna vis enn her nemnt, dersom dei blir sikra med garanti frå bank eller annan finansinstitusjon som nemnd i førre punktum. Avtale om slikt utlån eller slik forvaltning kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala.

(3) Kongen kan gi nærare forskrifter om forvaltninga av midlane.

0 Endra med lov 15 des 2006 nr. 89 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 15 des 2006 nr. 1407).

## IV Inhabilitet. Misbruk av posisjon o.a.

### § 8-14. Inhabilitet

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.



## § 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.

- (1) Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.
- (2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

## V Representasjon og fullmakt

### § 8-16. Representasjon og fullmakt

- (1) Styret representerer laget utetter og teiknar føretaksnamnet. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å teikne føretaksnamnet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake.
- (2) Forretningsføraren representerer laget utetter i saker som gjeld den daglege leiinga.
- (3) Har nokon som representerer laget utetter etter første og andre ledd, ved disposisjon på vegner av laget gått ut over sitt mynde, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten förstod eller burde ha forstått at myndet blei overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande.
- (4) Etter at val av styremedlem eller avtale om forretningsførsel er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet eller avtalen ikkje gjerast gjeldande overfor ein tredjeperson, om ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen.
- (5) I saker mellom laget og styret eller einskilde styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Bli ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

0 Endra med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 mars 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1118, sjå § 14-13 i lova her).

## Kapittel 9. Revisjon

### § 9-1. Revisor

Eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

### § 9-2. Val av revisor

Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar, og kan velje ein eller fleire vararevisorar.

### § 9-3. Bortfall av oppdraget

- (1) Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald.
- (2) Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

## § 9-4. Nyval av revisor

- (1) Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli gjort framlegg om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget for generalforsamlinga.
- (2) Har generalforsamlinga forkasta framlegg om nyval av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det har rimeleg grunn.
- (3) Tingretten fastset tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenestetida er ute, skal det bli gitt rimeleg førehandsvarsel til retten.

## § 9-5. Revisjonsmelding

Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

## § 9-6. Revisor er med i generalforsamlinga

Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga.

# Kapittel 10. Samanslåing og deling av burettslag

## § 10-1. Samanslåing av burettslag

- (1) Eit burettslag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter § 3-3, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva.
- (2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om overdraging ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjepsrett blir tekne inn i vedtektene for det overtakande laget.

## § 10-2. Plan for samanslåinga og godkjenning av planen

- (1) Styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser namna på laga, framlegg til vedtektsendringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarar. Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga skal leggjast ved planen.
- (2) Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane i kvart lag. Vedtektsendringane i det overtakande laget må vedtakast med slikt fleirtal som er fastsett i lov eller vedtekter.

## § 10-3. *Melding til Føretaksregisteret og kreditorvarsel*

(1) Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdragande laget, skal vedtaket saman med planen etter § 10-2 meldast til Føretaksregisteret av styret i kvart lag. Blir fristen overseten, fell vedtaka bort.

(2) Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing i Brønnøysundregistra sin elektroniske kunngjeringspublikasjon og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan seks veker frå kunngjeringa.

0 Endra med lover 5 sep 2003 nr. 92 (ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1119), 14 juni 2013 nr. 41 (ikr. 1 juli 2013 iflg. res. 14 juni 2013 nr. 638).

## § 10-4. *Motsegn frå kreditor*

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn innan fristen etter § 10-3, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Tingretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Retten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klart at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

(4) Kravsmål om avgjerd i retten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgiving.

## § 10-5. *Gjennomføring av samanslåinga*

(1) Når fristen for motsegn etter § 10-3 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdragande laget er oppløyst, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan tingretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne bli gjengitt i samsvar med regnskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

## § 10-6. *Deling av burettslag*

(1) Eit burettslag kan overdra nokre av bustadene og andre eignedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av dei andelseigarane som har rett til dei bustadene det gjeld. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter § 3-3, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva.

(2) Kan ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 i det overdragande laget, blir vedtektsføresegnene del av vedtektene i det nye laget utan særskilt vedtaking om ikkje tredjepersonen går med på noko anna.

## § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen

- (1) Styret skal utarbeide ein plan som minst viser
  1. framlegg til vedtektsendringar i det overdragande laget,
  2. vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget, jf. §§ 2-2 og 2-5,
  3. tidspunktet for samanslåinga,
  4. fordelinga av eignedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og
  5. eventuelt vederlag til andelseigarar.
- (2) Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal leggjast ved planen.
- (3) Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere igjen i det overdragande laget.

## § 10-8. Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn

Føresegnene i §§ 10-3 og 10-4 gjeld tilsvarende.

## § 10-9. Gjennomføring av delinga

- (1) Når fristen for motsegn etter § 10-8, jf. § 10-4, er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at delinga skal gjennomførast. Når delinga er registrert, er delinga gjennomført, det nye laget er stifta, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.
- (2) Føresegnene i § 10-5 andre ledd gjeld tilsvarende.

# Kapittel 11. Oppløysing av burettslag

## § 11-1. Vedtak om oppløysing

- (1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire veker mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.
- (2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om oppløysing ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i sameigevedtekter eller hefta på eigarseksjon eller annan fast eigedom. I slike tilfelle kan det fastsetjast i sameigevedtektene at dei ikkje kan endrast utan godkjenning av tredjepersonen, og forkjøpsrett kan heftast på for lengre tid enn 25 år utan hinder av § 6 i lov om løysingsrettar.
- (3) Regelen i førre leddet gjeld tilsvarende ved sal av bustader frå laget.

## § 11-2. Avviklingsstyre og generalforsamling

- (1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og forretningsføraren. Valet gjeld på ubestemt tid med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader.



- (2) Føresegnene om styret i kapittel 8 gjeld tilsvarande for avviklingsstyret.
- (3) Reglane om generalforsamlinga gjeld så langt dei passar under avviklinga.
- (4) Etter krav frå minst ein femtedel av andelseigarane kan tingretten om særlege grunnar talar for det, fastsetje at retten skal kome i staden for generalforsamlinga. Retten skal gi styret høve til å uttale seg før avgjerda blir teken.

### § 11-3. *Melding til Føretaksregisteret*

Vedtaket om å oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret.

### § 11-4. *Kreditorvarsel*

(1) Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløse laget i Brønnøysundregistra sin elektroniske kunngjeringspublikasjon. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan seks veker frå kunngjeringa. Namn og adresse til leiaren for avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa.

(2) Alle kreditorar med kjend adresse skal så vidt mogleg varslast særleg av laget.

0 Endra med lover 5 sep 2003 nr. 92 (ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1119), 14 juni 2013 nr. 41 (ikr. 1 juli 2013 iflg. res. 14 juni 2013 nr. 638).

### § 11-5. *Stillinga for laget under avviklinga*

(1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til føretaksnamnet.

(2) Verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga.

(3) Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

0 Endra med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 mars 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1118, sjå § 14-13 i lova her).

### § 11-6. *Avviklingsbalanse o.a.*

(1) Avviklingstyret skal lage ei oppteikning over dei eignedelar, rettar og skyldnader laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga.

(2) Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegn frå revisor skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

### § 11-7. *Dekning av skyldnadene*

(1) Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden.

(2) Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot sitt tilgodehavande, skal summen deponerast i Noregs Bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve.

(3) Burettsinnskota kan ikkje krevjast utbetalte dersom bustadene skal delast utan å gjerast om i pengar, jf. § 11-8.

## § 11-8. Omgjering av eignedelar til pengar

(1) Eignedelane til laget skal gjerast om i pengar så langt det er nødvendig for å dekkje skyldnadene laget har. Elles skal eignedelane gjerast om i pengar dersom minst ein tredjedel av andelseigarane krev det.

(2) Skal eignedelane gjerast om i pengar, har kvar andelseigar forkjepsrett til den bustaden andelen er knytt til. For den forkjepsretten gjeld reglane i lov om løysingsrettar så langt dei passar.

## § 11-9. Deling eller utbetaling

(1) Deling av eignedelane eller utbetaling til andelseigarane kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarsel etter § 11-4.

(2) Deling av eignedelane eller utbetaling av overskot skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene.

(3) Utdeling kan likevel skje når det berre står igjen uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtala, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

## § 11-10. Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta deling av eignedelar eller utbetaling av overskot skal revidert oppgjer leggast fram for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 12-3 til 12-5 gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne bli gjengitt i samsvar med regnskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

## § 11-11. Etterutlodning

Det som måtte tilfalle laget av summer som er sette av etter § 11-9 andre ledd, utdeling til andelseigarar som ikkje blir heva, og det som elles måtte vise seg å tilhøyre det oppløyste laget, skal loddast ut på etterskot. Er summen så liten at han ikkje står i forhold til ulempa eller kostnaden med ei etterutlodning, kan avviklingsstyret i staden bruke han til velgjerd, til humanitære føremål eller til beste for miljøet.



## § 11-12. Ansvar for udekte skyldnader

(1) Overfor kreditorar som ikkje har fått dekning etter § 11-7, og heller ikkje er tilstrekkeleg sikra ved avsetjing etter § 11-9 tredje ledd, heftar andelseigarane solidarisk, opp til verdien av det kvar har teke mot etter § 11-9 med frådrag for innskot. Overfor slik kreditor heftar dessutan medlemmene av avviklingsstyret solidarisk utan avgrensing om det ikkje blir godtgjort at dei har fare fram med tilbørleg aktsemd.

(2) I regressomgangen skal fordeling skje mellom andelseigarane i høve til det kvar enkelt har fått utdelt. Gjeldsbrevlova § 2 tredje ledd gjeld tilsvarande.

(3) Kreditors krav etter første ledd blir forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.

## § 11-13. Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom deling er gjennomført eller utbetaling til andelseigarane er skjedd.

(3) Omgjering av eit vedtak om oppløysing skal straks meldast til Føretaksregisteret av medlemmene av det nye styret i laget.

## Kapittel 12. Skadebot

### § 12-1. Skadebotansvar

(1) Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.

(2) Yrkesutøvar eller kjøpar som bryt forbodet i § 2-12 a og forsettleg eller aktaust valdar tap for laget eller andelseigarar, har plikt til å bøte tapet.

0 Endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 12-2. Lemping

Skadebotansvar etter § 12-1 kan lempast etter skadeserstatningsloven § 5-2.

### § 12-3. Vedtak om å fremje lagets krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 12-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkursloven.

(2) Første ledd gjeld tilsvarande for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 12-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

## § 12-4. *Krav på vegner av laget*

(1) Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 12-1, kan ein tiandedel, men minst to, av andelseigarane gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre av andelseigarane trekkjer seg, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga. Er det kravt gransking etter §§ 7-14 til 7-16, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avslege, eller i tilfelle granskinga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opp til den summen som er komen laget til gode ved søksmålet.

(4) Paragrafen her gjeld ikkje når vedtaket som nemnt i første ledd er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

## § 12-5. *Ansvarsfritak*

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket blei gjort.

## § 12-6. *Konkurrerende krav*

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjær med laget, og deira krav står tilbake for lagets krav.

## § 12-7. *Andre krav på vegner av laget*

Føresegnene i §§ 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarande for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-3 tredje ledd.

0 Endra med lov 18 juni 2021 nr. 122 (i kraft 1 juli 2022 iflg. res. 8 april 2022 nr. 570).

# Kapittel 13. Ymse føresegner

## § 13-1. *Teieplikt*

(1) Tillitsvalde, forretningsfører og tilsette i eit burettslag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

(2) Brot på teieplikta kan straffast med bøter. Medverknad blir ikkje straffa.

0 Endra med lov 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015).

## § 13-2. Saksbehandlinga i tingretten o.a.

(1) Når tingretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i arvelova § 169 når ikkje anna går fram av lova her.

(2) Orskurdar og vedtak som retten gjer etter lova her, kan ankast.

(3) Ein anke etter andre ledd kan ikkje grunnast på at avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 7-14 til 7-16.

0 Endra med lover 17 juni 2005 nr. 90 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endra med lov 26 jan 2007 nr. 3, 14 juni 2019 nr. 21 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 28 feb 2020 nr. 200) som endra med lov 18 des 2020 nr. 149.

## § 13-3. Fristrekning

(1) For fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen da fristen tek til å gå, men ein skal rekne med møtedagen eller den dagen da handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført.

(2) Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarar til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden.

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

## § 13-4. Tvistar

Avtale om at tvist mellom andelseigaren og laget skal avgjerast ved skiltdom eller med endeleg verknad elles av eit organ utanom domstolane, er berre gyldig dersom avtalen er gjord etter at tvisten oppstod.

## § 13-5. Omdanning av bustadaksjeselskap

(1) Aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebuast av styret og innehalde dei vedtektsendringane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene.

(3) Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet.

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette pantebrev.

(5) Omdanninga krev skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er meld til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om.

(6) Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnde i femte ledd, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga. Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert.

(7) Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i grunnboka. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarande andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i grunnboka skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendring blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## Kapittel 14. Ikraftsetjing. Overgangsreglar

### I Ikraftsetjing

#### § 14-1. Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Kongen kan setje i verk dei einskilde føresegnene til ulik tid.

(2) Kongen fastset når lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag blir oppheva.<sup>2</sup>

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

1 Med res. 19 des 2003 nr. 1766 vart § 1-5, § 14-12 nr. 11 ny § 3a i eigarseksjonslova, og § 14-12 nr. 13 sett ikr. 1 jan 2004. Etter res. 17 juni 2005 nr. 603 trådte lova ikr. 15 aug 2005, med unntak av § 2-13, § 5-20, § 5-21 (4), § 5-23 (2), kapittel 6, § 13-5, § 14-5 (2), § 14-6 (2), § 14-8 (6), § 14-9, § 14-12 nr. 3, § 14-12 nr. 8. Med res. 16 juni 2006 nr. 626 er desse paragrafene sett ikr. 1 juli 2006.

2 Frå 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603.

### II Overgangsreglar

#### § 14-2. Tilknytte lag

I burettslag som etter tidlegare gjeldande reglar er tilknytte eit bustadbyggjelag, gjeld desse særreglane:

1. Det skal reknast som eit vilkår for å vere andelseigar at vedkomande er andelseigar i bustadbyggjelaget, og laget skal reknast som eit tilknytt lag etter § 1-3, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene med samtykke frå bustadbyggjelaget.
2. Eldre vedtektsføresegn om at endring av vedtektene ikkje er gyldig utan samtykke frå bustadbyggjelaget, gjeld berre for endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 dersom endringa blir vedteken etter at lova her blei sett i kraft.
3. Forretningsføraravtale mellom bustadbyggjelag og tilknytt burettslag som er gjort før lova tok til å gjelde, og som etter sitt innhald er uoppseieleg i meir enn fem år eller berre kan seiast opp på visse vilkår, kan burettslaget sei opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova her blei sett i kraft, og minst ti år frå burettslaget blei stifta. Oppseiing kan berre skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.
4. Tingretten kan setje ei oppseiing etter nummer 3 til side dersom oppseiinga vil verke urimeleg, og bustadbyggjelaget har reist søksmål innan 30 dagar etter at skriftleg oppseiing kom fram til laget.

## § 14-3. *Stifting*

Burettslag som er stifta før lova her blei sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-8. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling.

## § 14-4. *Avtalar om rett til andel o.a.*

(1) Er det før lova her blei sett i kraft, gjort ein eller fleire avtalar med eit bustadbyggjelag om rett til å overta eller teikne andel i eit burettslag, jf. lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag § 8, gjeld ikkje føresegnene i lova her, avhendingslova § 1-1a eller bustadoppføringslova § 1a for desse avtalane og tilsvarande avtalar i same burettslaget. Lova elles gjeld ikkje for burettslaget før alle andelane er overtekne eller teikna.

(2) Er det i andre tilfelle enn dei som er nemnde i første ledd, gjort ein eller fleire avtalar med eit burettslag om leige av bustad og burettsinnskot, jf. lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag § 26, gjeld ikkje føresegnene i lova her, avhendingslova § 1-1a eller bustadoppføringslova § 1a for desse avtalane og tilsvarande avtalar i same burettslaget. Lova elles gjeld ikkje for burettslaget før alle bustadene er overtekne.

## § 14-5. *Innskot*

(1) I burettslag som er stifta før lova her blei sett i kraft, skal føresegnene i § 2-10 og 2-11 gjelde for eksisterande panterett som sikrar burettsinnskot. Det er ikkje nødvendig å endre prioritet for eksisterande panterett som hadde dårlegare prioritet enn nemnd i § 2-11 første ledd da lova blei sett i kraft.

(2) Rettsverknader knytte til andelsobligasjonar eller lånebevis for innskot fell bort når andelen er registrert i grunnboka.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 14-6. *Andelar*

(1) Føresegna i § 3-1 om storleiken på andelane gjeld ikkje for lag som er stifta før lova her blei sett i kraft.

(2) Rettsverknader knytte til andelsbrev fell bort når andelen er registrert i grunnboka. Om rettsvern for pant gjeld § 14-9 tredje ledd.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## § 14-7. *Andelseigarar og forkjøpsrett*

(1) Eldre vedtektsføresegn som gir juridiske personar o.a. rett til å eige fleire andelar enn det som går fram av § 4-3, skal gjelde utan hinder av den paragrafen.

(2) I lag som er stifta før lova her blei sett i kraft, skal det reknast å vere eit vilkår at ny andelseigar skal godkjennast av laget, jf § 4-5, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(3) Føresegnene i §§ 4-11 til 4-21 gjeld ikkje der forkjøpsretten er utløyst før lova her blei sett i kraft.

## § 14-8. Bustadene

- (1) Burett etter kapittel 5 kjem i staden for leigerett etter lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag § 33, jf. § 34.
- (2) Sameige i andel som er oppstått før lova her blei sett i kraft, kan halde fram utan hinder av § 5-2.
- (3) Er bruken overlaten til andre enn andelseigaren før lova her blei sett i kraft, kan bruken halde fram utan hinder av føresegnene i §§ 5-3 til 5-6.
- (4) Fordeling av vedlikehaldsplikt o.a. som avvik frå §§ 5-12 og 5-17, og som går fram av eldre vedtekter eller leigeavtalar som er allment nytta i laget, gjeld fram til noko anna blir fastsett i vedtektene. Avvikande fordeling som er avtala særleg mellom laget og enkelte andelseigarar, kan berre endrast i samsvar med avtalen.
- (5) Eldre fordeling av husleige gjeld tilsvarande for felleskostnader utan hinder av § 5-19 til noko anna blir fastsett i samsvar med vilkåra i den paragrafen for endring av fordelinga.
- (6) Panterett etter § 5-20 første ledd kjem i staden for eldre avtala panterett som laget har for krav etter leigeavtalen, og står elles tilbake for panterett som hadde fått rettsvern mot andelseigarens kreditorar før lova her blei sett i kraft, om ikkje anna følgjer av allmenne prioritetsreglar.
- (7) Har laget sagt opp leigeretten eller kravt tvangsfråviking før lova her blei sett i kraft, gjeld tidlegare reglar om fristar, søksmål, pålegg om sal og om tvangsfullføring. Sameleis er det dersom andelseigaren har sagt opp leigeretten.

## § 14-9. Registrering i grunnboka

- (1) Seinast seks månader etter at kapittel 6 i lova her er sett i verk, skal styret sende melding til registerføraren for tinglysing av andelar i burettslag om registrering av andelane. Meldinga skal minst innehalde:
  1. Oversyn over andelane i laget med opplysning om kva bustad som er knytt til kvar andel, og namn, adresse og fødselsnummer eller organisasjonsnummer for andelseigarane.
  2. Oversyn over uinnfridde panterettar laget har fått melding om for kvar andel, med namn og adresse på panthavaren og opplysning om kven som sit med andelsbrevet.
- (2) Dei panterettane som går fram av meldinga frå styret, skal registrerast på andelen, og registerføraren skal sende melding til panthavaren om registreringa.
- (3) Rettsvern for panterett etter tidlegare gjeldande reglar fell bort dersom panteretten ikkje er meldt til registrering seinast seks månader etter at andelen er registrert i grunnboka.
- (4) Føresegna i panteloven § 1-4 gjeld ikkje for panterett som har rettsvern etter tidlegare gjeldande reglar, og som er registrert innan fristen etter tredje ledd.
- (5) Kongen gir forskrifter om registrering i tilfelle der det er tvist om prioriteten mellom fleire panterettar som hadde fått rettsvern mot andelseigaren's kreditorar før andelane blei registrerte.
- (6) Til andelane er registrerte, gjeld dei tidlegare reglane om rettsvern for rettserverv og om tvangssal. Det kan likevel ikkje etablerast rettsvern for avtala panterett i burettslagsandel på anna vis enn ved registrering i grunnboka når det er gått eitt år etter at lova her blei sett i kraft.
- (7) Beslagsforbod i andel i burettslag og råderettsband etter dekningslova § 3-2 i slik andel har rettsvern utan registrering i grunnboka, dersom rettsvernet er sikra før kapittel 6 i lova her er sett i verk.



23.03.2025, 12:01

Lov om burettslag (burettslagslova) - Kapittel 4. Andelseigarar, overgang av andelar m.m. - Lovdata

(8) Er det i medhald av § 14-17 avtalt innskrenking i røysteretten etter § 7-10, kan innskrenkinga halde fram så langt det følgjer av dei tidlegare reglane.

0 Endra med lover 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), 21 des 2005 nr. 130.

## § 14-10. Forvaltning av midlar

Eldre avtalar om forvaltning av midlar som er i strid med § 8-13, gjeld i seks månader etter at lova her blei sett i kraft, om ikkje kortare tid følgjer av avtalen sjølv eller ny avtale.

## § 14-11. Vedtekter og avtalar

Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lovføresegnene blei sett i kraft.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## III Endring av andre lover

### § 14-12. Endring av andre lover

Frå lova her blir sett i kraft, skal desse lovene endrast slik: — — —

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753).

## IV (Oppheva)

0 Oppheva med lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

## V (Oppheva)

0 Føyd til med lov 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753) og innheldt § 14-14 til § 14-21, som vart oppheva frå 1 juli 2006 då kapittel 6 vart sett i verk, sjå § 14-13, oppheva med lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).



## Vedtekter for

**Klosterhagen borettslag Org. nr. 900930 775**

**Vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.01.07.  
Oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 25.04.07  
og ordinær generalforsamling 07.05.15.  
Forslag til endring på generalforsamlingen 2025.**

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Klosterhagen borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom(boret), gnr 233, bnr 104 i Oslo, med adresse Ekebergveien 3, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget er frittstående.

#### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,- Borettslaget har 51 andeler.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget



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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (3) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (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 frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Endringer beslattes med alminnelig flertall

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.



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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

#### **4-3 Bruksrett til garasje plass**

(1) Det er 35 garasjeplasser i felles garasjeanlegg for borettslaget. De største boligene har eksklusiv bruksrett til disse. Bruksretten følger boligen og kan ikke avhendes separat. Midlertidig overlating av bruk av garasje plass til andre kan skje uten styrets samtykke, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating senest 14 dager før leietaker overtar bruken av garasjeplassen.

#### **4-4 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) 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.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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



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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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



## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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



## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 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, skriftlig 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 forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 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 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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



## **9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **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.



**5538 HUSORDENSREGLER FOR  
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG**  
**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 25.04.07**  
**Senest endret på generalforsamlingen 29.05.2008**  
**Endring vedtatt på generalforsamlingen .....2025**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

## **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## **§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Etter klokken 23.00 hver dag og før kl 11.00 i helgene skal det være ro.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider hvor det er til minst mulig sjenanse for naboene, og innenfor tidene overfor. På helligdager bør støyende arbeid unngås.

Ved fester og sosiale sammenkomster bør naboene varsles på forhånd. Utover tidene ovenfor, skal festene holdes inne i leilighetene. Uansett tidspunkt skal støy ikke være til sjenanse for naboene. Vær grei, vis hensyn.

## **§ 3 Orden i fellesområdene**

I oppganger, trapper og kjeller skal det ikke hensettes sportsutstyr, møbler eller noen form for private gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. I fellesgangen skal det ikke oppbevares klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## **§ 4 Bruk av uteområdene**

Boliger som ligger på bakkeplan, har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f.eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.



## § 5 Grilling

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er tillatt kun på anvist område, så lenge ikke beboere blir plaget av dette.

## § 6 Parkering

De andelseierne som har kjøpt garasje plass parkerer på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Ellers er alternativet gateparkering.

## § 7 Garasjen

Andelseiere plikter å sørge for orden i garasjen. Garasjen er til for parkering av kjøretøyer på anviste plasser, og sykler på området for det. Som for fellesområder for øvrig skal det ikke brukes som privat oppbevarings/lagringsplass.

## § 8 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## § 9 Antenner

Det er ikke anledning til å sette opp antenner, men styret kan ved spesielle forhold samtykke til dette dersom det ikke skjemmer bygget eller er til sjenanse for andre.

## § 10 Søppel

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.



## **§ 10 Kontaktinformasjon til styret**

Styret kontaktes via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

Kun hastesaker/akutte saker skal meldes på telefon/døren.

Klagesaker skal meldes skriftlig via Vibbo.

## **§ 11 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## Søknad om dyrehold

Undertegnede:

Adresse:

Søker herved om rett til å holde:

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift:

Medeiers underskrift:

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse på de underskrevne vilkår:
2. Styret avslår søknaden (begrunnelse sendes beboer elektronisk):

Sted:

Dato:

Styrets leder:



## HUSORDENSREGLER FOR

### KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 25.04.07

Senest endret på generalforsamlingen 29.05.2008

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

#### § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

#### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Etter klokken 23.00 hver dag og før kl 11.00 i helgene skal det være ro.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider hvor det er til minst mulig sjenanse for naboene, og innenfor tidene overfor. På helligdager bør støyende arbeid unngås.

Ved fester og sosiale sammenkomster bør naboene varsles på forhånd. Utover tidene ovenfor, skal festene holdes inne i leilighetene. Uansett tidspunkt skal støy ikke være til sjenanse for naboene. Vær grei, vis hensyn.

#### § 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

#### § 4 Grilling

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er tillatt kun på anvist område, så fremt ikke beboere blir plaget av dette.

#### § 5 Parkering

De andelseierne som har kjøpt garasje plass parkerer på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Ellers er alternativet gateparkering.



## § 6 Garasjen

Andelseiere plikter å sørge for orden i garasjen. Garasjen er til for parkering av kjøretøyer på anviste plasser, og sykler på området for det. Som for fellesområder for øvrig skal det ikke brukes som privat oppbevarings/lagringsplass.

## § 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## § 8 Antenner

Det er ikke anledning til å sette opp antenner, men styret kan ved spesielle forhold samtykke til dette dersom det ikke skjemmer bygget eller er til sjenanse for andre.

## § 9 Søppel

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

## § 10 Kontaktinformasjon til styret

Borettslaget har opprettet en mailadresse: [klosterhagen@gmail.com](mailto:klosterhagen@gmail.com)

Generelt skal alle saker meldes skriftlig enten på mail, eller i postkasse til styremedlem(mene).

Kun hastesaker/akutte saker skal meldes på telefon/døren.

Klagesaker skal meldes skriftlig!

## § 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde .....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift:

.....

....., den ...../..... Medeiers underskrift:

.....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 5738 Selskapsnavn: KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Gisle Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Evy Johansen og Solveig Fosdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

For

Mot

**Sak 6 Endring av vedtektene**

Styrets forslag til reviderte vedtekter vedtas

For

Mot

**Sak 7 Endring av husordensreglene**

Styrets forslag til reviderte husordensregler vedtas

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Gisle Pedersen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Thor Magnus Mogenstad

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Christoffer Askevold



Sak 9 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Christoffer Askevold

Oddbjørn Fiskefjell



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.