

VEDTEKTER

Vedtektene følger Borettslagsloven

Terningmoen Borettslag

Org.nr. 855 840 607

Vedtatt på generalforsamling

2. mai 2022

Sted, Dato

Elverum, 29.03.2022

Jørn Tønnessen
Styreleder

Gun Snipen
Nestleder

Erland Lae
Styremedlem

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Terningmoen borettslag er et frittstående borettslag i Elverum kommune som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslaget, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Næringsvirksomhet er ikke tillatt.

1.2 Forretningsførsel

Forretningsfører: OBOS – fra 1. oktober 2016.

Forretningskontor: 2300 Hamar

1.3 Ansvarsbegrensning § 1-2.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.4 Diskriminering § 1-5.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Juridiske personer o.a. som kan eie andeler uten hensyn til vedtektene. § 4-2.

Borettslaget består av [20] andeler, pålydende kr [100]. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.2

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

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

Eksempel på juridiske eiere:

- Stat
- Fylkeskommune
- Kommune
- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (3) Borettslaget åpner ikke for andre andelseiere enn de som omfattes av § 4-2, første ledd:
Kun 10 % av de 20 boligene, maks 2 (§ 4-3 kan ikke benyttes for oppkjøp av boliger)
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder der noen tar over en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

2.2 Eierskifte og vilkår for eierskifte § 4-4.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om avslått godkjenning av ny andelseier kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler ved overdragelse av andel. Denne informasjonen må eiendomsmegler hente fra OBOS.

3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

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

4.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

- (1) 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.
- (2) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

5 Bruksrett

5.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

6 Vedlikehold

6.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt § 5-12.

Den enkelte andelseier skal holde bolig og uteareal i god og forsvarlig stand. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter utbedring, utskiftning eller nødvendig reparasjon av innvendige tak, vegger, gulv, dører, vinduer og fastmontert innredning/utstyr som ikke skal fjernes ved skifte av eier/beboer. Vedlikeholdsplikten omfatter også

- Innvendige ikke-felles røropplegg og alt av installasjoner med tilhørende kraner/armatur som er tilkoblet vann og/eller avløp F.eks. varmtvannsbereder, vannklosett, servanter, dusjer, badekar, vaskemaskin, oppvaskmaskin, utekran, osv.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringskap med første hovedsikring, ledninger, med tilbehør, varmekabler, osv.
- Piper i tilbygg

Andelseiers plikt til utbedring, utskifting eller nødvendig reparasjon, gjelder også for tilfeldige skader som oppstår. En skade kan f.eks. være knuste ruter/vinduer eller uforsiktig, lite hensynsfull eller destruktiv adferd.

For den opprinnelige bygningsmassen (originaltegninger): Vedlikeholdsansvaret gjelder ikke utskifting av vinduer og ytterdør eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Når det gjelder tilbygg og annen bygningsmasse tilknyttet en andel: Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med vedlikehold av bygningsmasse som ikke fremgår av originaltegninger.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

Tillegg til punktene i avsnitt 6.1

Tilsyn med de nevnte forhold/installasjoner omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven § 5-12. Forsømmelse på dette området kan i alvorlig og gjentatte tilfeller hos en og samme andelseier, bli å anse som vesentlig mislighold og lede til salgspålegg. Andelseier vil i utgangspunktet også være erstatningsansvarlig for skadene etter regelen i borettslagsloven § 5-15 og alminnelig erstatningsrettslige prinsipper.

Ved alle skader som utløser bruk av borettslagets forsikring, skal andelseier alltid betale gjeldende egenandel.

Tillegg § 5-14:

Borettslaget kan gjøre sitt krav som følge av mishold gjeldende mot en tidligere avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet, på samme måte som krav på grunn av mislighold kan gjøres gjeldende av andelseieren eller annen avtalepart.

Andelseier skal straks melde fra til styret når skade oppstår eller oppdages i boligen, og plikter å aktivt bidra til å forhindre at skaden forverres og at risikoreduserende tiltak blir iverksatt så snart som mulig.

Andelseier skal ikke være kontaktperson mot forsikringsselskapet uten dette er avtalt med styret.

6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt § 5-17

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

- (1) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slik einstallasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner i bygningsmasse som fremgår av originaltegninger.
- (3) Eier plikter å gi tilgang til sin bolig for utføring av arbeid som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. For eksempel vedlikeholde, installere eller kontrollere felles anlegg som vann- og avløpsrør, ventilasjon eller brannsikring. Styret må sørge for at slik arbeid varsles i rimelig tid og gjennomføres på en måte som ikke er til unødig ulempe for eier eller bruker av boligen.

6.3 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 i regi av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/ellerløsøre.
- (3) Borettslaget og andre skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter (§ 5-13 og § 5-15)
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, § 5-18.

6.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Tiltak som innebærer endringer på boligselskapets utvendige bygningsmasse, krever en søknad til styret. Arbeidet kan ikke igangsettes uten en godkjent søknad.

6.4.1 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybride § 5-11 a.

- (1) En andelseier må søke styret om tillatelse til å sette opp ladepunkt for elbil eller hybridbil. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det, f.eks. for lav kapasitet i offentlig strømnnett
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av andelseier.

7 Felleskostnader

7.1 Fordeling og inndrivning § 5-19

Felleskostnader er alle kostnader knyttet til den daglige driften av borrettslaget. Slik som vedlikeholdskostnader, avdrag og renter på felles lån, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter, osv.,

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

7.2 Panterett for fellesutgifter § 5-20

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

8 Mislighold

8.1 Salgspålegg

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

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se ellers borettslagsloven § 5-22.

8.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

9 Generalforsamling

Utenom rammen av generalforsamlingen/årsmøtet, har den enkelte beboer ingen rolle i forvaltningen av boligselskapets anliggender og kan ikke instruere eller pålegge styret noe som helst. Beboere har heller ikke noe krav på innsyn i styrets dokumenter.

9.1 Ordinær generalforsamlingen § 7-4.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

9.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

9.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

9.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

9.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

9.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

10 Styre og forretningsfører

10.1 Styre § 8-1.

Laget skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Terningmoen borettslag består av 3 – tre styremedlemmer og 2 – to varamedlemmer. Styrets medlemmer har generell taushetsplikt.

10.2 Styrets oppgaver og myndighet § 8-8.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

Styret skal fastsette hva den enkelte andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Hvis det planlegges for differensiering av felleskostnadene, så skal det utarbeides et grunnlag for hver andel som viser hvordan felleskostnadene er beregnet og hvorfor en differensiering av felleskostnader er nødvendig. Det er generalforsamlingen som tar stilling til styrets innstilling til fordeling av felleskostnadene.

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

10.3 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10.4 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

10.5 Misbruk av posisjon i laget

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

11 Diverse

11.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

11.2 Endring av vedtekter

Borettslagsloven åpner for at fordeling av vedlikeholdsplikten kan endres gjennom vedtektene, det kreves ikke noe mer for å gjøre dette enn for andre vedtekter.

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

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

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

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

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

12 Terningmoen Borettslag: Tillegg

- Det er forbudt å bruke droner på borettslagets eiendom. Unntak kan være ved salg og markedsføring av andel. Styret skal da varsles i god tid.
- Montering av kamera som overvåker uteareal og som kan fange opp naboer eller offentlig eiendom, kan kun skje etter søknad til styret og med godkjenning fra generalforsamlingen med 2/3 flertall. Dette gjelder også for kameraer i alarmsystemer som tilknyttes alarmsentral.