

VEDTEKTER RINGVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter for Ringvegen borettslag, org nr. 950117427.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11/1-1971, gjennomgått omfattende revisjon den 16/11-2005, mindre endringer 5/3-08, 6/4-11 og 24/4-19.

§ 1: Formål:

1-1: Ringvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2: Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§ 2: Andeler og andelseiere:

2-1: Andelen skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2: Sameie i andel:

Bare personer som bor, eller skal bo i boligen, kan bli sameier.

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

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

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

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

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden er kommet fram til borettslaget. I motsatt fall, skal godkjenning regnes som gitt.

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.

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

§ 3: Forkjøpsrett:

3-1: Hovedregel for forkjøpsrett:

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne, gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 1. ledd.

3-2: Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3: Nærmere om forkjøpsretten:

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av en andel. Har andelseieren eid flere andeler i borettslaget, regnes sammenhengende eiertid som ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Andelseier som vil overta en ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere, en andel utløser bare en forkjøpsrett.

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag på driftskontor.

§ 4: Borettslag og bruksoverlating:

4-1: Borettslaget:

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

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål, uten styrets samtykke.

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.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen, som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke at brukeren av boligen holder dyr, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2: Bruksoverlating:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning, kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv, eller slektning i rette opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren, eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseier, eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68, eller husstandsfellesskapsloven § 3, 2.ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om

godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5: Vedlikehold:

5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

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

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking, og rensing av innvendig kloakkledning, både til og fra egen vannlås/ sluk, og fram til borettslaget felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

Borettslagets eiendom er forsikret, dvs. «bygningene og det som hører bygningene til». Ved skader som gir forsikringsmessig dekning, vil andelseier bli belastet med egenandel når skaden skjer innenfor det som er den enkelte andelseiers vedlikeholdsområde.

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

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

5-2: Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen, eller reparasjon, eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør, eller ledninger, som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

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 en annen bruker av boligen.

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

§ 6: Pålegg om salg og fravikelse:

6-1: Mislighold:

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

6-2: Pålegg om salg:

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22, 1. ledd.

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

6-3: Fravikelse:

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

§ 7: Felleskostnader og pantessikkerhet:

7-1: Felleskostnader:

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

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

7-2: Borettslagets pantessikkerhet:

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

§ 8: Styret og dets vedtak:

8-1: Styret:

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og seks andre medlemmer, derav ett medlem fra de ansatte, med 3 varamedlemmer, samt varamedlem for ansattes representant. Styret kan opprette et arbeidsutvalg bestående av styreleder, nestleder og ett styremedlem.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger blant sine medlemmer nestleder og eventuelt tredje medlem av arbeidsutvalget.

8-2: Styrets oppgaver:

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

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret bør arbeide for at det velges oppgangskontakter, en fra hver oppgang, og et tunråd i hvert tun.

8-3: Styrets vedtak:

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.

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

- ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning, og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler, eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, 2.ledd.
- salg, eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar, eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4: Representasjon og fullmakt:

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9: Generalforsamlingen:

9-1: Myndighet:

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2: Tidspunkt for generalforsamling:

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3: Varsel om innkalling til generalforsamling:

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, minst 8 uker før generalforsamlingen.

9-4: Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

Konstituering.

Orientering fra styret om det siste driftsåret.

Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til lagets disponible midler.

Eventuell godtgjøring til styret.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av styrerepresentanter og vararepresentanter.
Valg av valgkomite.

Generalforsamlingen skal velge valgkomité for 1 år. Komiteen skal bestå av 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Disse skal om mulig rekrutteres fra ulike tun. Leder av valgkomiteen skal velges ved særskilt valg.

Valgkomiteen skal foreslå kandidater til styret, fortrinnsvis slik at det blir 3 styremedlemmer av hvert kjønn. I tillegg skal det foreslås medlemmer til neste års valgkomite.

9-5: Møteledelse og protokoll:

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

9-6: Stemmerett og fullmakt:

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

9-7: Vedtak på generalforsamlingen:

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.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10: Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern:

10-1: Inhabilitet:

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen, eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv, eller nærstående har en framtreddende personlig, eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv, eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg, eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2: Taushetsplikt:

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten, eller arbeid, får vite noe om:

noens personlige forhold.

tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten, eller arbeidet. Han, eller hun, kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragrafen i egen virksomhet, eller i tjeneste for andre.

10-3: Mindretallsvern:

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

§ 11: Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene:

11-1: Vedtektsendringer:

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 6/6-2003 nr 39.

§ 12: Revisor:

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor.