

VEDTEKTER

FOR

TANGEN V BORETTSLAG

Org. nr. 952757121

Vedtatt på generalforsamling den 19. april 2006,
erstatte vedtekter datert 5. april 1962
Vedtekter endret den 16.04.2008, 15.04.2009, 28.04.2010, 22.11.2021

1. Innledende bestemmelser

Disse vedtekter erstatter lagets vedtekter av 5. april 1962, med endringer av 27. november 1984, 27. april 1995 og 5. mai 2003. De nye vedtektene er i samsvar med Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (heretter *Borettslagsloven*). For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Borettslagsloven.

1.1 Formål

Tangen V borettslag er et frittstående 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 Tilknytningsforhold og forretningskontor

Borettslaget ligger i Nesodden kommune og har forretningskontor i Ski.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

a) Andelene skal være på kroner 100,00. Andelshaverne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

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

d) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

a) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

b) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

b) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.1 i vedtektene.

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

d) 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.

e) 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. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

a) 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.

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

c) 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.

d) 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.

e) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

a) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. borettslagsloven § 5-3.

b) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

c) 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.

d) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig og forskriftsmessig stand. Andelseieren skal vedlikeholde vinduer, ytterdører, rør, elektriske ledninger med tilbehør (fra og med inntakssikring i boligens sikringsskap), varmekabler, inventar, utstyr med vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, varmekilder som ovner og peis, og varmeapparater. Videre omfatter vedlikeholdsplikten innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter om nødvendig både reparasjoner og utskifting.

Tilbygg og påbygg omfattes av tilsvarende vedlikeholdsplikt. I tillegg har andelseierne som har tilbygg/påbygg vedlikeholdsplikt for ytre vedlikehold av til-/påbygget, herunder forhold som reparasjon av fundament, bærende elementer, tekniske installasjoner, tak, vegger etc. Vedlikeholdsplikten omfatter også installasjoner som andelseier selv har stått for, som solcellepanel, varmepumpe o.l., og skade på tilbygg/påbygg som følge av slike. Se også pkt 4.2 a)

Skader på opprinnelig bolig forårsaket av til-/påbygg, er den enkelte andelseierens ansvar og skal utbedres umiddelbart. Det samme gjelder for skader på opprinnelig bolig forårsaket av installasjoner som andelseier selv har stått for, som solcellepanel, varmepumpe o.l. Slike skader er den enkelte andelseierens ansvar og skal utbedres umiddelbart.

Ved oppføring av nytt på-/tilbygg, har andelseieren ansvar for å bekoste og utføre første gangs maling i samme farge og kvalitet som bygningen for øvrig. Senere maling av ytre panel omfattes av lagets løpende ansvar for all bebyggelse.

b) Andelseieren har også ansvaret for innvendige avløpsrør – herunder ansvaret for oppsteking og rensing - fra egne avløpskilder, inklusive vasker og toaletter, og fram til felles avløpsrør i lagets bygninger. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

c) Andelseieren skal sende til styret dokumentasjon på at grunnleggende arbeider knyttet til ildsteder, elektriske anlegg og våtrom er blitt forskriftsmessig utført, og skal i alle henseende overholde de sikkerhetsforskrifter og andre særlige pålegg som er knyttet til avtale mellom laget og forsikringsselskap om forsikring av lagets eiendommer, innbefattet sikkerhet mot brann. Andelseieren skal også kunne dokumentere at grunnleggende endringer i bruken av rom i boligen, f.eks. innredning av kjellerstue, ikke har negative følger for bygningens konstruksjon. Andelseier plikter også å dokumentere at slik bruksendring er omsøkt og godkjent av kommunen dersom dette anses nødvendig for å tilfredsstille offentligrettslige krav.

d) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

g) 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.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

a) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Lagets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av tak, takrenner, grunnmur, inklusive drenering, ytre panel, inklusive maling. Lagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke eventuelle til/påbygg på opprinnelig bolig (jfr. § 4.1 ovenfor) med unntak av maling av ytre panel. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

b) Felles ytterdører, rør, herunder vannrør og avløpsrør, elektriske ledninger fram til inntakssikring i boligens sikringsskap, kanaler, kabler og andre felles installasjoner som går til og/eller 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.

c) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget skal sørge for at store trær eller annen vegetasjon på lagets eiendom ikke utgjør noen fare for personer,

bygninger og annen eiendom, og ikke er til hinder for vedlikehold eller andre arbeider på lagets eiendom.

d) 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.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 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.

5.2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

a) Felleskostnadene i laget skal deles mellom andelseierne. Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Styret kan endre beløpene til dekning av felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

- a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- b) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- c) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

- a) 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. Styret ansetter forretningsfører og gir instruks for denne.
- b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- c) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

- a) Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. 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 styremedlemmer.
- b) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Hittil gjennomførte ombygginger/påbygginger innebærer at det foreligger etablerte rammer for forvaltningsmessig håndtering av slike saker i laget. Styret kan med minst 2/3 flertall av alle styremedlemmene, godkjenne eventuelle framtidige søknader om ombygging/påbygging innenfor foreliggende arealmessige og utføringmessige rammer. Søknader som gjelder ombygging/påbygging som går ut over etablerte rammer i laget skal godkjennes av generalforsamlingen, jf. Borettslagslovens § 8-9.
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2, andre ledd.
 3. salg eller kjøp av fast eiendom.
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

- a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- b) 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.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) 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.
- c) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 a). Andelseier forutsettes å være personlig til stede ved behandlingen av slike forslag, dersom ikke tungtveiende grunner forhindrer tilstedeværelse.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5 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. Protokollen skal undertegnes av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen skal velge mellom de frammøtte.

8.6 Stemmerett og fullmakt

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. For en andel med

flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseierens ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

- a) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- b) 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.
- c) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

- a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- b) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer

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