

Vedtekter for Lyngbødal Borettslag

Kvernhusveien 1, 5164 Laksevåg

Epost: Lyngbodalen@gmail.com

Org.nr. 960321693



Innhold

1. RAMMEBETINGELSER	3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	3
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER	3
4. BORETT OG UMLEIE	4
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLSPLIKT	5
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPЛИKT	6
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	7
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	7
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN	7
10. RETTSREGISTRERING.....	7
11. STYRETS OPPGAVER OG VEDTAK	7
12. GENERALFORSAMLINGEN	9
13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	10
14. VEDTEKTSENDRINGER.....	10
15. IKRAFTTREDELSE	10

1. RAMMEBETINGELSER

1.1 Formål

Lyngbødal Borettslag er et andelslag med 18 andeler som eier og forvalter eiendommen gnr. 148, bnr. 206 i Bergen kommune; heretter kalt Borettslaget. Borettslagets bygg består av 1 – en – boligblokk. Borettslaget har videre til formål å delta i , organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningsfører

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

1.3 Forhold til Borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i [Lov om burettslag](#) av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt Borettslagsloven.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

- Andelene er på 100 – ett hundre – kroner.
- Partialobligasjonen er på 10 000 – ti tusen – kroner.

2.2 Andelseiere

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 – én – andel i Borettslaget.

2.3 Sameie av andel

- Bare personer som bor i, eller skal bo i, boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- Dersom flere eier én andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av Borettslaget for at ervervet skal bli gyldig.

Borettslaget kan nekte å godkjenne overdragelsen dersom det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 3.2.

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.

3.2 Forkjøpsrett

(1) Når en andel overdras har andelseiere i Borettslaget, og dernest andelseiers slektninger i rett opp- og nedadgående linje forkjøpsrett. Borettslagets styre skal påse at de forkjøpsberettigede får gjøre denne retten gjeldende inntil 20 dager etter at søknad/melding om salgsgodkjenning kom frem til Borettslaget.

- Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers bo-ansiennitet hvilken søker som får overta andelen.

- Ansiennitet i Borettslaget regnes fra dato for overtakelse av leiligheten.
- Ved lik ansiennitet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.
- Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansiennitet når særlige grunner tilsier det.
- Andelseier som overtar ny andel, må selge eller overdra sin tidligere andel.
- Borettslaget, eventuelt gjennom sin forretningsfører, kan kreve gebyr for å oppgi nødvendig informasjon til meglerne ved salg av leilighet.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedadgående 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 ved skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstandsmedlem overtar andelene etter bestemmelsene i [Husstandsfellesskapslovens](#) § 3.

(3) Styret i Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. Borettslagslovens §4-15 første ledd.

(4) I tilfeller som er omhandlet i (1) er det ansienniteten til andelseier som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av slektning, som skal legges til grunn.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1. Boret

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

4.2 Bruk

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjenning.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og fellesareal på en forsvarlig måte.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (jf. Ordensreglene).
- 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.

4.3 Ordensregler

Ordensreglene for Borettslagets eiendom utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

4.4 Utleie av boligen

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- Med styrets godkjenning kan andelseiere leie ut hele boligen til andre i inntil 3 – tre – år. Vilkåret er at andelseieren selv har bodd i boligen i minst 1 – ett – av de siste 2 – to – årene.

- Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige kulepunkt være oppfylt.

Andelseier som selv bor i leiligheten, kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 – tretti – døgn i løpet av året.

4.5 Godkjenning av utleie

- Godkjenning av utleie kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 – en – måned.
- Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor Borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Herunder andre rom og annet areal som hører til boligen.

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen, skap og benker.
- Innvendige flater: tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) etter stoppekran og frem til sluk på badrom.
- Rør på kjøkken etter stoppekran og frem til avgreining på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert varmtvannstank, vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.
- Ved oppussing av bad anbefales det å skifte sluk. Borettslaget gir økonomisk støtte til skifte av sluk ved dokumentert faglig utført arbeid.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap inkludert kabler, sikringer, ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og elektriske apparater.
- Oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås, sluk og avgreining frem til Borettslagets hovedsoil.
- Altan: rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.
- Reparasjon, installasjon av elektrisk anlegg, røranlegg og så videre, må utføres av godkjent elektriker/rørlegger.
- Dersom andelseier ønsker å utføre vedlikehold som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner, må man søke om styrets godkjenning før man setter i gang arbeidet. Naboer som kan bli berørt av arbeidet må også varsles før arbeidet settes i gang. Eksempler på bærende konstruksjoner er tak, vegger og gulv av betong.

Fellesområder ute og inne: altaner, hage, parkeringsplasser, garasjer, ytre vegger og ytre dører er Borettslagets eiendom. Vedlikehold skal godkjennes av styret.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås. Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.3 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Borettslaget skal varsles snarest dersom skadedyr påvises.

5.4 Ventilasjon

Leilighetene skal ventileres for å unngå muggsopp.

Det er ikke tillatt å ha direkte kobling fra kjøkkenventilator til bygningens avtrekkssjakter, da dette kan forårsake lukt i andres leiligheter.

Kjøkkenventilator med kullfilter uten tilkobling til bygningens avtrekkssjakter er tillat.

Det anbefales at kjøkkenventilator føres ut gjennom vegg på vestsiden av bygningen, da alle leiligheter har en eller flere ventiler gjennom vegg i tilknytning til kjøkkenet på denne siden.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varsling av skade

Styret skal straks varsles dersom andelseieren eller annen bruker av boligen oppdager skade som Borettslaget er ansvarlig for å utbedre.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine jf. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig og inventar som tilhører Borettslaget skal Borettslaget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra andelseier.

6.2 Felles installasjoner

- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskifting av:
 - Vinduer, herunder termoruter
 - Boligenes ytter- og altandører
- Reparasjon eller utskifting av:
 - Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv.
 - Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og utvendig tak.
- Nødvendig vedlikehold av garasjer.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at Borettslaget ikke oppfyller sine plikter jf. Borettslagslovens §5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor Borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatelse av bruk av bolig og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens §5-22, 1. ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter [Tvangsfullbyrdelseslovens](#) §13, jf. Borettslagslovens §5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

- Felleskostnader betales månedlig.
- Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.
- For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren til enhver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til Borettslaget.

9.2 Borettslaget pantesikkerhet

For krav til 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 folketrygdenes grunnbeløp ved det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, jf. Borettslagslovens §6.1.

11. STYRETS OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Valg av styre

Generalforsamlingen velger blant andelseiere og deres ektefeller/partnere et styre til å lede Borettslaget. Styret skal bestå av en styreleder og to ordinære medlemmer. Styrets medlemmer representerer hver sin oppgang. Det skal også velges tre personlige varamedlemmer som representerer hver sin oppgang.

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

Funksjonstiden er to år fordelt slik at to styremedlemmer med personlige varamedlemmer trer tilbake det ene året, og ett styremedlem med personlig varamedlem det andre året. Styreleder

velges årlig ved særskilt valg på generalforsamlingen blant styremedlemmene. Gjenvalg kan finne sted.

- Begge kjønn bør være representert i styret.
- Styret velger selv nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

11.2 Styremøter

- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem som da får stemmerett.
- Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- Styret skal føre protokoll over styrets saker.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak ved simpelt flertall når alle tre styremedlemmer, eventuelt medlem representert ved varamedlem, er til stede. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget

Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.

Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til.

Garasjeplasser følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitetsprinsippet.

11.4 Krav om godkjenning fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjenning fra generalforsamlingen med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmene fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommen.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5% – fem prosent – av de årlige felleskostnadene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.4 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Generalforsamlingen er Borettslagets øverste myndighet.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel av andelseierne krever det. Saker som ønskes behandlet må oppgis.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- Varsel om at ordinær generalforsamling skal avholdes sendes skriftlig til andelseierne.
- Saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret i tråd med den frist styret fastsetter i varselet om ordinær generalforsamling.
- Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst åtte og høyst 20 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst tre dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt.

Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst to tredjedels (2/3) flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innstilling til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Eventuell årsmelding fra styret
3. Årsregnskap fra revisor
4. Godtgjøring til styret
5. Innkomne forslag
6. Valg

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles. Unntatt er saker i henhold til Borettslagslovens §7.8.

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.

Forretningsfører og styreleder plikter å være til stede, med mindre de har gyldig forfall eller det er åpenbart unødvendig. Ved fravær skal stedfortredere møte i deres sted.

12.7 Stemmerett og fullmakt

- Hver andelseier har 1 – én – stemme i generalforsamlingen.
- For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 – én – stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 – én – andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges en protokollfører. Videre velges to av de tilstedeværende andelseierne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i punkt 12.5 i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.

Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller selv som fullmektig delta i en avstemming i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til Borettslaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5.23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i Borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 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 Borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene.

15. IKRAFTTREDELSE

Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 19. mars 1961. Vedtektene har siden vært revidert i 1963, 1970, 1993, 2018 og 2022.

Disse vedtektene ble vedtatt på generalforsamling 03. juni 2024.