

Vedtekter for Lægdemarken Borettslag

org nr 961 532 604

Vedtatt på generalforsamling den 05.06.2007,
sist endret på generalforsamling den 08.01.2024.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Lægdemarken Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret).

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kroner hundre.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uansett 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.
- 4) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
- 5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- 1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- 2) 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

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.
- 3) Neker 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.

- 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 til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- 6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 FORKJØPSRETT

Borettslaget har ingen regler for forkjøpsrett.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- 1) 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.
- 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- 1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a) 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
 - b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - d) 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.

- 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier har det totale vedlikeholdsansvaret for sin andel og skal holde sin del av bygningsmassen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter både ytre og indre deler av bygningsmassen; tak, kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vinduer og dører, rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sluk, vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater med mer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Eksterne boder, terrasser, parkeringsplasser som andelen disponerer og grøntareal som naturlig tilhører andelen omfattes også av vedlikeholdsplikten.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning.
- 4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 5) Andelseier er ansvarlig for å tegne egen innboforsikring. Borettslaget forsikrer bygningsmassen, men den enkelte andelseier er ansvarlig for egenandelen ved skade også på denne forsikringen.
- 6) Andelseiere som har felles konstruksjoner har felles vedlikeholdsansvar for disse. Dette gjelder blant annet vegger mellom andeler, grunnmur, sammenhengende tak, felles bærende konstruksjoner, murer som strekker seg over flere av uteområdene, felles avløpsrør med mer.
- 7) Ved behov for drenering har alle berørte andelseiere felles ansvar. Dette gjelder både tilstøtende midtandel hvis endeandel må drenere, og andeler som vannet må ledes forbi for å utføre nødvendig drenering. Kostnad deles likt mellom de andeler som utfører felles drenering. Dersom tilbygg hos andelseier kompliserer dreneringen er andelseier som har tilbygget selvstendig ansvarlig for denne ekstra kostnaden.
- 8) Ved endring av farge på fasade må hele husrekken komme til enighet.
- 9) Dersom andelseier oppdager skade i boligen som får konsekvenser for andre andeler/andelseiere, plikter andelseieren straks å melde fra til disse og til styret i borettslaget.
- 10) Beplantning skal normalt ikke overstige 1,5 meters høyde med mindre det er enighet med de tilstøtende andelseiere. Dersom andelseiers bruk av disponibelt uteareal på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre andelseiere har styret mandat til å iverksette nødvendige tiltak på andelseiers regning begrenset oppad til beløp tilsvarende 5 % av 1 G. Styret skal gi andelseier rimelig varsel og frist til selv å utføre nødvendig utbedring, og bestemmelsen skal brukes med varsomhet.
- 11) 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.
- 12) Ved eierskifte har ny eier av andelen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter 5-1 (1-4) selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget har et overordnet styringsansvar for å se til at bygninger og eiendommen for øvrig holdes i forsvarlig stand.
- 2) Borettslaget skal holde bygningsmassen forsikret.

- 3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sitt ansvar for oversyn.
- 4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

5-3 Dugnad

Styret skal tilrettelegge for felles dugnad hver vår. Styret vil innhente forslag fra andelseierne til dugnadsoppgaver i forkant.

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.

6-2 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.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 2) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn det som er nevnt i første ledd.
- 3) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.
- 4) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.
- 5) 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 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 4) Referat fra styremøtene skal distribueres til andelseierne.

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:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
 - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - f) 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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. 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

- 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 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 06.06.2003 nr. 39.

12 PARKERING OG LADEPUNKT FOR ELBIL

12-1 Parkering


Det er på borettslagets eiendom tilrettelagt for en dedikert parkeringsplass for hver andel. Parkeringsplassene skal være oppmerket. Fordeling av parkeringsplasser skal avgjøres i generalforsamling med ordinært flertall.

12-2 Ladepunkt for elbil

Borettslaget tilrettelegger for felles infrastruktur for lading av elbiler. Andelseierne kan knytte seg til felles infrastruktur etter angitte retningslinjer. Det må benyttes det systemet som styret har vedtatt og ladepunkt opprettes på angitt parkeringsplass. Den enkelte andelseier betaler for eget forbruk. Styret skal utnevne en elbilansvarlig i borettslaget som skal ha ansvar for avstemming av forbruk en gang i halvåret.

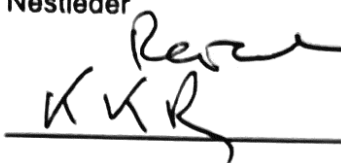
Bergen, 08.01.2024

Anja Sandnes Fosse
Styreleder



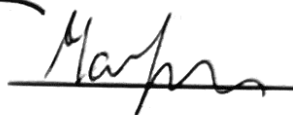
Handwritten signature of Anja Sandnes Fosse, consisting of stylized initials 'AF' followed by a long horizontal stroke.

Kyrre Kittang Reiakvam
Nestleder



Handwritten signature of Kyrre Kittang Reiakvam, featuring the initials 'KRR' and a long horizontal stroke above them.

Mari Fjalstad Jensen
Styremedlem



Handwritten signature of Mari Fjalstad Jensen, appearing as 'Mar' followed by a long horizontal stroke.