

VEDTEKTER FOR LYNMARKA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 16 mars 2005.

Tillegg om AIRBB vedtatt på generalforsamling 23 august 2020.

1-1. Formål.

Lyngmarka borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg (herunder garasjer) når det brukes til felles formål for andelseierne eller drive utleie når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytning.

Lyngmarka borettslaget ligger i Alver kommune og har sitt forretningskontor i Alver kommune. Borettslaget er frittstående uten tilknytning til boligbyggelag.

Generalforsamling velger forretningsfører for Lyngmarka borettslag. Forretningsfører velges med simpelt flertall.

2. Andeler og andelseiere.

2-1. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på kr. 1.000,- - kronerettusen 00/100. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser.

Med det unntak som følger nedenfor kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel i laget.

I henhold til borettslagsloven § 4-2(l) kan stat, fylkeskommune, kommune eller selskaper som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat eller kommune eie inntil 10% av andelene i borettslaget.

For Lyngmarka borettslag har kommunaldepartementet særskilt samtykket den 24.aug. 1973 til at Lindås kommune har adgang til å eie inntil 9 av lagets andeler av i alt 42. I dag eier Alver kommune 1, 4 – roms og 3, 2-roms andeler. De har adresse Strandveien 26 og Strandveien 50A, 56A og 60B.

2-2. Sameie i andel.

Bare personer som bor i boligen kan bli sameiere av en andel.

Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 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 borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte å godkjenne en ny andelseier dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som ny andelseier, må melding om dette komme frem til, erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt, jfr. borettslagsloven § 4-5.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med den (de) nye erververne for betaling av felleskostnadene til ny andelseier er godkjent.

3. Forkjøpsrett

3-1. Hovedregel for forkjøpsrett.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett til andelen.

Forkjøpsretten kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen går over til ektefelle, til andelseier eller, ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller til andre som rent faktisk har hørt til samme husstand som tidligere eier de siste to år.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andel går over på skifte ved separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem overtar andelen i samsvar med husstand-fellesskapsloven (samboende andelseiere).

3-2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier og varselet har kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før melding at andelen har skiftet eier.

3-3. Nærmere om forkjøpsretten.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelsen av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

Andelseiere som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder også hvor andelen ligger i sameie mellom flere.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1. Boretten.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å benytte seg av fellesareal til det de er beregnet til etter vanlig bruk.

En andelseier 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 de andre andelseierne.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt regler for dyrehold, kan andelseieren ha dyr i boligen dersom gode grunner taler for dette og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige andelseiere.

4-2. Bruksoverlating.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlata bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Andelseieren kan i slike tilfeller overlata bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne ha blitt godkjent som andelseier.

Andelseier som selv bor i boligen kan overlata bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

AIRBB:

Dersom ein andelseigar ønskjer å overlata bruken av heile bustaden til andre innanfor ramma på opptil 30 dagar per år, pliktar andelseigaren å melda frå om dette til styret på førehand i kvart tilfelle av utleiga. Seinast tre dagar før utleiga startar.

Dersom korttidsutleiga medfører urimeleg sjenanse eller ulempe for andre, kan dette følgjast opp av burettslaget som misleghald frå andelseigaren si side.

Berre andelseigarar som sjølv bur i bustaden har rett til kortidsutleige. (§5-5. i Lov om burettslag

5. Vedlikehold.

5-1. Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask apparater og innvendige flater.

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

Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseierne skal også rense eventuelle sluker på verandaer, balkonger og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedringer av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær innenfor rammen av hva som er nevnt ovenfor.

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

Oppdager andelseieren skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for i utbedre plikter andelseieren straks å sende inn melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5:13 og 5-1-5.

Borettslaget har adgang til å inspisere lagets eiendommer når dette trengs for kontroll av at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

5-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig

utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner unntatt utskifting av varmekabler.

Andelseierne plikter å gi borettslaget nødvendig tilgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder tilsyn, reparasjon eller utskiftninger. Arbeidet må utføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruk av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser, jfr. borettslagsloven § 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 husholdningsreglene.

6-2. Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven § 5-22 1. ledd. Advarselen skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3. Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukers 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 (utkastelse) fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1. Felleskostnader.

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

For felleskostnadene som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.76 nr. 100 (morarenteloven).

7-2. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre kostnader knyttet til drift av borettslaget har borettslaget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt for når en eventuell tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1. Styret.

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre styremedlemmer og med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmene velges for et år.

Styret skal velges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Valgbare til styret er andelseiere i Lyngmarka borettslag, ektefeller, barn, eller samboere til andelseiere som måtte ha fullmakt fra andelseieren og som selv bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre.

8-2. Styrets oppgaver.

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

Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som virksomheten krever. Et styremedlem eller forretningsfører kan også kreve at styret sammenkalles.

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

8-3. Styrets vedtak.

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitt stemmer. Står stemmene likt, gjør styreleders 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 sitt 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, jfr. Borettslagsloven § 3-2, 2.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 fullmakter.

Styreleder (nestleder) representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamling.

9-1. Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2. Tidspunkt for generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller når andelseiere (minst to) med til sammen minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3. Varsel om innkalling til generalforsamlingen.

Forut for generalforsamlingen skal styret varsle andelseierne om tid og sted for møtet om med frist for andelseiere til innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret skal innkallingen andelseierne til generalforsamlingen skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel alltid skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de saker som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet skal alltid nevnes i innkallingen.

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

På generalforsamlingen skal sakslisten alltid inneholde følgende punkter:

1. Konstituering
2. Behandling og eventuell godkjenning av styrets årsberetning.
3. Behandling og eventuell godkjenning av styrets årsregnskap.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Eventuelt valg av revisor.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5. Møteledelse og protokoll.

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

9-6. Stemmerett og fullmakter.

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

9-7. Valgkomite

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen som også velger dens sammensetning. Valgbare er andelseiere i Lyngmarka borettslag.

Valgkomiteen forbereder valgene for generalforsamlingen.

Alle innkomne forslag til på kandidater som er sendt valgkomiteen fremlegges for generalforsamlingen sammen med valgkomiteens innstilling.

9-8. Vedtak på generalforsamlingen.

Foruten saker som er nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene skal ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene skal alle beslutninger fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet avgjør styreleder sin stemmegivning sakens utfall bortsett fra ved valg som avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1. Inhabilitet.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i utfallet av saken.

Tilsvarende gjelder også på generalforsamlingen og omfatter også rett til å opptre som fullmektig.

10-2. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og andre som opptre på borettslagets vegne må bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomhet for laget får vite om noens personlige forhold med mindre ingen berettigedes interesser tilsier taushet.

10-3. Mindretallsvern.

Generalforsamlingen, styret eller andre som opptre på vegne av Lyngmarka borettslag kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere i laget.

11. Vedtektsendringer og iverksettelse.

11-1. Vedtektsendringer.

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

11-2. Forholdet til borettslagsloven - ikrafttredelse av nye vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene for Lyngmarka borettslag, gjelder lov om borettslag av 06.06.2003 nr: 39.

Nye vedtekter for Lyngmarka borettslag trer i kraft fra 16.mars 2005